

Nittedal kommune

Plan nr: 241

Nasjonal arealplanid: 023320102410

Vedtatt av kommunestyret 20.6.2011 – KSAK 59/11, JNR 08/922 og 11/00336

Mindre endring BFKB1 vedtatt 25.4.2016, sak 16/01131 – tillegg underformål bevertning



## Reguleringsbestemmelser

# Områdereguleringsplan for Nittedal stasjonsområde

### Avgrensning

Det regulerte området er vist på plankart merket nasjonalarealplan ID 023320102410 datert 13.05.2011.

### Formålet med reguleringsplanen

Formålet med reguleringsplanen er å gi et godt og ensartet grunnlag for byggesaksbehandling i området. Formålet er også å gi hjemmel for å etablere trafikksikkerhetstiltak i form av fortauer, gangstier og gang- og sykkelveier.

### Arealformål og hensynssoner

Arealkategori	Feltnavn
<b>§ 12-5 nr. 1 Bebyggelse og anlegg</b>	
Bolig	B1
Konsentrert småhusbebyggelse	B2-6
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	B7-11
Sentrumsformål	S1
Undervisning	U1, U2
Barnehage	BH 1-3
Institusjon	I1
Velhus/menighetshus/barnehage	VB1-5
Bolig/forretning/kontor	BFK2-5. BFKB1
Næring / kontor	NK1
Lekeplass	L1, L2
<b>§ 12-5 nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	
Kjøreveg	PV, OV, OV1, OV2, OV3, V1, V2, FA
Fortau	FT, FT1, FT2, FT3
Gang- og sykkelveg	GS, GS1-9, PGS9
Annen veggrunn	
Parkering	FP1, FP2, SP1, P, P2
Trase for jernbane	BA
Gangbro	GB1
Rondell	R1, R2, R3
<b>§ 12-5 nr. 3 Grønnstruktur</b>	
Naturområde	N1, N2
Turveg	TV1
Friområde	F1-4
Turdrag	TD1-7
<b>§ 12-5 nr. 6 Bruk og vern av vassdrag</b>	
Naturområde i sjø og vassdrag	NSV1
<b>§ 12-5 1. ledd Kombinerte formål</b>	
Angitte samferdselsanlegg kombinert med bebyggelses- og anleggsformål, jernbanestasjon/forretning/bevertning	ST1
<b>§ 12-6 Hensynssoner</b>	
Frisiktssone	
Fortettingssone	H800
Sone med krav til felles planlegging	H810_1, H810_2
Bevaring naturmiljø	H560
Bevaring Kulturmiljø	H570

## **1. Fellesbestemmelser**

### **1.1 Universell utforming**

Områdene innenfor planområdet skal være tilrettelagt for orienterings- og bevegelseshemmede. Ved utforming av bygninger og opparbeidelse av utearealer skal universell utforming vektlegges, jfr. rundskriv T-5/99 B "Tilgjengelighet for alle".

### **1.2 Byggegrenser fra vei og jernbane**

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

### **1.3 Overvanns- og avfallshåndtering**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av alle tiltak. Det skal redegjøres for behandling av alt overvann, både takvann, overflatevann og drenevann, ved søknad om rammetillatelse og valg av løsning skal begrunnes. Avfallshåndtering skal skje i tilknytning til atkomst fra offentlig veg eller i felles miljøstasjon.

### **1.4 Støy**

Boliger og annen støyømførlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider anbefalte verdier i retningslinje T-1442 om behandling av støy i arealplanlegging. I områder der støynivået overskrider anbefalte verdier må det dokumenteres at det med støydempingstiltak kan oppnås støyverdier innenfor grenseverdiene.

### **1.5 Utforming**

Nye bygninger, konstruksjoner og anlegg, samt endringer av eksisterende, skal utformes i harmoni med omgivelsenes karakter og form og i tråd med stedegen byggeskikk og hensyn til helhetlig estetikk. Det legges vekt på god terrengtilpasning.

## **Felles for § 12-5 nr. 1 bebyggelse og anlegg**

### **1.6 Leke- og oppholdsareal**

Ved utbygging som omfatter mer enn 4 boenheter skal det avsettes leke- og oppholdsarealer. Det skal avsettes minst 50 m<sup>2</sup> fellesareal pr. boenhet i områder med frittliggende boliger og min. 25 m<sup>2</sup> fellesareal per boenhet i konsentrert bebyggelse.

### **1.7 Krav om utomhusplan**

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:500/1:1000. Utomhusplanen skal vise eksisterende og nytt terreng samt områder med eksisterende og ny vegetasjon. Garasjeplassering, biloppstillingsplasser, adkomst, samt plassering av ev. støttemurer og gjerder skal vises. Utomhusplan skal godkjennes samtidig med tillatelse til tiltak. Utearealene skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplan før det gis brukstillatelse/ferdigattest til byggetiltaket.

### **1.8 Byggegrenser**

Byggegrenser er som vist på plankart. Byggegrensen gjelder alle søknadspliktige tiltak.

Følgende unntak gjelder for plassering av garasjer:

Mot kommunal og privat vei kan garasjer oppføres 2 m fra vegformål når garasjen plasseres slik at innkjøring skjer parallelt med vei, og garasjen ikke kommer i konflikt med frisktssone.

### **1.9 Frisikt**

Frisiktlinjer i kryss mellom kjøreveier er angitt på plankartet. I frisktssoner skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder eller andre innretninger med høyde over 0,5 meter over tilstøtende veier.

I tillegg gjelder følgende for frisikt i private avkjørsler og avkjørsler til felles adkomst, samt i gang- og sykkelveier:

Mot kommunal veg og privat veg skal til enhver tid gjeldende kommunal vegnorm følges.

Mot fylkesveg skal Statens vegvesens til enhver tid gjeldende vegnormal følges.

### **1.10 Gjerder og hekker**

Ved kommunal vei og privat vei med kommunalt vintervedlikehold skal gjerder, hekker og lignende ikke stå nærmere vegkant enn 1,5 m.

### **1.11 Radon**

Bygg skal sikres mot radon i tråd med bestemmelser i Teknisk forskrift til plan- og bygningsloven.

### **1.12 Plankrav**

Ved utviklingsprosjekter som legger til rette for fortetting til 4 boenheter eller mer enn skal det utarbeides detaljregulering.

## **2. Bebyggelse og anlegg**

For byggegrenser, frisiktslinjer, og plassering av gjerde og hekk, se kapittel 1.

### **2.1 Bolig, B1**

I B1 er utnyttelsesgrad BYA = 30 % av netto tomt. Utnyttelse regnes ut i tråd med de til enhver tid gjeldende retningslinjer for beregning av utnyttelsesgrad. Følgende høyder kan tillates:

Maks gesimshøyde = 7,5 m

Maks. mønehøyde = 9,0 m.

For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Minste uteoppholdsareal (MUA) settes i områder med frittliggende småhus til:

Eneboliger: MUA = 250 m<sup>2</sup>

Tomannsboliger: MUA = 200 m<sup>2</sup>

Tillegg for sekundærleilighet: MUA = 25 m<sup>2</sup>

Innenfor B1 gjelder følgende for parkering:

Det avsettes 2 biloppstillingsplasser, hvorav minimum 1 til garasje. I tillegg skal det avsettes en biloppstillingsplass for sekundærleilighet. Det skal avsettes tilleggsareal til bod, avfallshåndtering og sykkelparkering. Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18m<sup>2</sup> BYA legges til grunn pr utendørs parkeringsplass.

Innenfor B1 gjelder følgende for garasjer:

Det tillates oppført enkelt- eller dobbeltgarasjer på inntil 50m<sup>2</sup> BYA. Boenheter eller oppholdsrom er ikke tillatt i garasjer.

### **2.2 Konsentrert boligbebyggelse, B2 – B6**

I B2 – B6 er utnyttelsesgrad BYA = 40 % av netto tomt.

Følgende høyder kan tillates: Gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass/bolig - hvorav min.1 til garasje. Det skal avsettes tilleggsareal til bod, avfallshåndtering og sykkelparkering. Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18m<sup>2</sup> BYA legges til grunn pr utendørs parkeringsplass.

I områder med konsentrert boligbebyggelse er minste uteoppholdsareal (MUA):

Boliger med 3 rom eller mer: MUA = 200 m<sup>2</sup>

Boliger med mindre enn 3 rom: MUA = 100 m<sup>2</sup>

Ved utbygging som omfatter mer enn 4 boenheter (sekundærleiligheter ikke medregnet) skal det avsettes leke- og oppholdsarealer, som skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene. Det skal avsettes min. 25 m<sup>2</sup> fellesareal pr. boenhet i konsentrert bebyggelse.

### **2.3 Konsentrert boligbebyggelse B7 – B8**

I B7 og B8 er utnyttelsesgraden BYA = 40 % av netto tomt.

Følgende høyder kan tillates: Mønehøyde inntil 12,0 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det avsettes min. 1,5 biloppstillingsplass/bolig - hvorav min.1 til garasje. Det skal avsettes tilleggsareal til bod, avfallshåndtering og sykkelparkering. Ved beregning av utnyttelsesgrad skal 18m<sup>2</sup> BYA legges til grunn pr utendørs parkeringsplass.

I områder med konsentrert boligbebyggelse er minste uteoppholdsareal (MUA):

Boliger med 3 rom eller mer: MUA = 200 m<sup>2</sup>

Boliger med mindre enn 3 rom: MUA = 100 m<sup>2</sup>

Ved utbygging som omfatter mer enn 4 boenheter (sekundærleiligheter ikke medregnet) skal det avsettes leke- og oppholdsarealer, som skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene. Det skal avsettes min. 25 m<sup>2</sup> fellesareal pr. boenhet i konsentrert bebyggelse.

### **2.4 Konsentrert bebyggelse B9**

Se også bestemmelse 7.2.

I B9 ønskes på sikt utvikling til konsentrert bebyggelse/lavblokker. I B9 kan det ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven, eller foretas fradeling til slike formål, før området er detaljregulert, eller inngår i en områderegulering for fortettingssonen rundt Nittedal stasjon. Det gis unntak fra plankravet for påbygg, tilbygg, garasje og uthus for eksisterende småhusbebyggelse. Plankravet gjelder heller ikke for tiltak etter Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesakers § 7.

Følgende rammer settes for senere regulering i B9: BYA = 50 %. Maks. mønehøyde settes til 10,0 m.

### **2.5 Konsentrert bebyggelse B10**

Se også bestemmelse 7.1.

I B10 ønskes på sikt utvikling til konsentrert boligbebyggelse. I B10 kan det ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven, eller foretas fradeling til slike formål, før området er detaljregulert, eller inngår i en områderegulering for fortettingssonen rundt Nittedal stasjon. Det gis unntak fra plankravet for mindre påbygg og tilbygg for eksisterende bebyggelse. Plankravet gjelder heller ikke for tiltak etter Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 7.

Følgende rammer settes for senere regulering i B10: BYA = 50 %. Maks. mønehøyde settes til 10,0 m.

## **2.6 Konsentrert bebyggelse B11**

Se også bestemmelse 7.2 og 8.9

B11 kan på sikt utvikles til konsentrert bebyggelse/lavblokker. I B11 kan det ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven, eller foretas fradeling til slike formål, før hensynssonen H810\_2 er detaljregulert. Det gis unntak fra plankravet for mindre påbygg og tilbygg for eksisterende bebyggelse. Plankravet gjelder heller ikke for tiltak etter Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 7.

Følgende rammer settes for senere regulering i B11: BYA = 40 %. Maks. mønehøyde settes til 10,0 m.

## **2.7 Bolig/forretning/kontor, BFK2-5, BFKB1**

Det skal utarbeides utomhusplan iht. kommunens krav for hvert enkelt felt. Utomhusplan skal behandles og godkjennes samtidig med rammesøknader. Planen skal vise terrengbearbeiding, trafikk-løsninger, uteoppholds-/lekeareal, vegetasjon/grøntanlegg og kanter/belegg/murer/gjerder.

Ved utbygging som omfatter mer enn 4 boenheter (sekundærleiligheter ikke medregnet) skal det avsettes leke- og oppholdsarealer, som skal være egnet til formålet og ferdigstilles samtidig med boligene.

Det skal avsettes min. 50 m<sup>2</sup> fellesareal pr. boenhet (sekundærleiligheter ikke medregnet) i områder med frittliggende boliger og min. 25 m<sup>2</sup> fellesareal pr. boenhet i konsentrert bebyggelse.

For konsentrerte boliger i sentrumsområder og boliger i kombinasjon med forretning/kontor kan kravet til uteoppholdsareal senkes til MUA = 40 m<sup>2</sup> pr. boenhet.

Maks mønehøyde settes til 10 m.

## **2.8 Bolig/forretning/kontor, BFK 4-5**

Innenfor feltet kan oppføres bolig med næringsareal i første etasje. For området gjelder tilsvarende bestemmelser som for B1. I tillegg gjelder: Parkering til feltet skal foregå på egen tomt.

## **2.9 Sentrumsformål, S1**

I S1 ønskes på sikt utvikling til lokalsentrum, med konsentrert boligbebyggelse, forretninger og kontorer samt kollektivknutepunkt. I S1 kan det ikke gis byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven, eller foretas fradeling til slike formål, før området inngår i detaljregulering eller områderegulering for fortettingssonen rundt Nittedal stasjon. Gnr/bnr 14/41 gis unntak fra plankravet for mindre påbygg og tilbygg, samt oppføring av garasje/uthus for eksisterende bebyggelse. Plankravet gjelder heller ikke for tiltak etter Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 7.

## **2.10 Bebyggelse for tjenesteyting, skoler U1, U2**

U1 (Sørli skole) og U2 (Rotnes skole) er avsatt til skoleformål. I området kan det oppføres bygninger for undervisning. Det skal opparbeides tilstrekkelig med arealer for lek og opphold. Området skal omfatte areal for sykkelparkering og parkering for ansatte. Tekniske installasjoner skal integreres i arkitekturen. Ved utbygging skal minst 40 % av tomten holdes fri for bebyggelse.

## **2.11 Bebyggelse for tjenesteyting, barnehager, BH 1- 3**

Det skal opparbeides tilstrekkelig og gode uteareal for barnehagen. Utearealene skal være 6 ganger kravet til minimum lekeareal innendørs (iht Kunnskapsdepartementets merknader til barnehageloven)

Det skal avsettes minimum 0,5 parkeringsplass pr. ansatt og minimum 0,1 parkeringsplass pr. barn.

### **2.12 Bebyggelse for tjenesteyting, institusjon, I 1**

I I1 er utnyttelsesgraden BYA = 40 % av netto tomtareal.

Følgende høyder kan tillates: Gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det skal avsettes 0,5 parkeringsplasser per ansatt, og 0,2 plasser per beboer.

### **2.13 Andre typer nærmere angitt bebyggelse og anlegg, velhus/menighetshus/barnehage, VB1-5**

Bebyggelse innenfor feltet kan benyttes til forsamlingshus, velhus og/eller barnehage. I tillegg kan VB4 benyttes til institusjon.

Følgende høyder kan tillates: Gesimshøyde inntil 7,5 m og mønehøyde inntil 9,0 m. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 m. Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

Det skal opparbeides tilstrekkelig og gode uteareal for barnehage. Utearealene skal være 6 ganger kravet til minimum lekeareal innendørs (iht Kunnskapsdepartementets merknader til barnehageloven)

Det skal avsettes minimum 0,5 parkeringsplass pr. ansatt og minimum 0,1 parkeringsplass pr. barn.

For VB4 gjelder også følgende:

Bebyggelse på VB4 kan gis bruksendring til boligformål. VB4 kan også bebygges med ny konsentrert bebyggelse eller lavblokker. Det kan ikke gis bruksendring, eller byggetillatelse for eller gjennomføres tiltak etter plan- og bygningsloven, eller foretas fradeling til slike formål, før hensynssonen H810\_2 er detaljregulert. Det gis unntak fra plankravet for mindre påbygg og tilbygg for eksisterende bebyggelse. Plankravet gjelder heller ikke for tiltak etter Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, § 7. For VB4 gjelder også rekkefølgebestemmelse punkt 8.9. Rammer for en senere regulering av VB4 er BYA = 40 % og maks mønehøyde settes til 10,0m.

### **2.14 Næring/kontor NK 1-2**

Utnyttelsesgrad settes til 60 % BYA. Maks mønehøyde settes til 9 m. Parkering til feltet skal foregå på egen tomt.

### **2.15 Lekeplass, L1, L2**

L1 er felles lekeplass for eiendommer med adresse Veslefrikksvei og Tyrihansveien. L2 er felles lekeplass for Peer Gynt's vei nr. 23 – 41.

## **3. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

For byggegrenser, frisishtlinjer, og plassering av gjerde og hekk, se kapittel 1.

### **3.1 Kjøreveg, PV, OV, OV1, OV2, OV3, V1, V2**

Kjøreveger skal være opparbeidet som vist på plankartet.

Felles adkomst FA er adkomstveier til private eiendommer der veien er felles for to eller flere eiendommer. Disse adkomstene er private. Veier som på plankartet ikke er markert med PV (privat vei), FA (felles adkomst), V1 eller V2 er offentlige veier. For V1 og V2 gjelder rekkefølgebestemmelser, jfr. planbestemmelse 8.5 og 8.6 før disse blir offentlige veier.

OV1 skal dimensjoneres i veiklasse SA2.

### **3.2 Gang- og sykkelvei GS1-9**

Gang- og sykkelveier skal være offentlige og opparbeidet i bredder som vist på plankartet. Gang- og sykkelveier skal brøytes om vinteren. Innkjøring til eiendommene er tillatt, for øvrig er motorisert ferdsel på gang- og sykkelveiene ikke tillatt.

### **3.3 Gang- og sykkelvei PGS9**

Gang- og sykkelvei skal opparbeides i tråd med plankartet. Gang- og sykkelveien skal være offentlig tilgjengelig.

### **3.4 Parkeringsplass SP1, P2, FP1, FP2**

SP1 er kombinert utfartsparkering og parkering for Sørli skole. Innenfor SP1 skal det opparbeides minimum 50 parkeringsplasser. Opparbeidelse av SP1 kan kun gjøres i perioden oktober – mars. Når tiltak som ivaretar salamandere i området er gjennomført, kan opparbeidelse skje hele året.

P2 er parkeringsplass for togreisende. FP1 er felles parkeringsplass for Ringveien 19A, 19B, 21 og 23. FP2 er felles parkeringsplass for Vestliveien 10A, 10B, 12A og 12B.

### **3.5 Rondeller, R1-3**

R1 utgjør snuplass og avsetningsplass for av- og påstigning til Sørli skole fra sør. Rondellen R1 skal opparbeides med veiareal, fortau og annet veiareal som vist på plankartet, og med minimum 4 plasser for stopp/av- og påstigning.

R2 utgjør sammen med Sørliveien rondell for av- og påstigning til Sørli skole. R2 skal opparbeides med veiareal, fortau og annet veiareal som vist på plankartet, og med minimum 9 plasser for stopp/av- og påstigning.

Opparbeidelse av R2 kan kun gjøres i perioden oktober – mars. Når tiltak som ivaretar salamandere i området er gjennomført, kan opparbeidelse skje hele året.

R3 er rondell for av- og påstigning til Rotnes skole

### **3.6 Bommer, Tyrihansveien**

Det kan oppsettes bom nord og/eller sør i Tyrihansveien som kan stenge vei for gjennomgangstrafikk permanent eller til bestemte tider. Kollektivtrafikk, kjøretøy for sommer- og vintervedlikehold og utrykningskjøretøy skal ha gjennomkjøringsmulighet. Kommunestyret avgjør til en hver tid om bom skal være permanent stengt, åpen til visse tider, eller permanent åpen. Gående og syklende skal ha adkomstmulighet forbi bommen.

## **4. Grønnstruktur**

### **4.1 Naturområde, felt N1, N2**

Innenfor feltene er byggetiltak eller andre tiltak som påvirker områdets naturverdier eller landskapets karakter ikke tillatt.

Innenfor felt N1, N2 og NSV1 er det forbud mot

- Dumping av hageavfall
- Forsøpling
- Utsetting av nye arter
- Etablering av nye bålplasser
- Gjødsling, tilsåing
- Uttak av løsmasser
- Planering og lagring av masse

- Bruk av kjemiske bekjempningsmidler
- Deponering av snø
- Flatehogst

For å bevare naturverdiene i N1 og N2 kan det kun utføres skånsom plukkhogst. Store, gamle trær skal bevares. All hugst skal avklares med kommunen v/miljøvernråd giver.

For å bevare naturverdiene i N1 er det tillatt med moderat bruk i form av bading og gjennomføring av slått og rydding av lauvoppslag. All skjøtsel og øvrige tiltak på området skal avklares med kommunen v/miljøvernråd giver.

#### **4.2 Turveg, TV1**

TV1 skal ha grusdekke og kunne brøytes.

#### **4.3 Friområde, F1-4**

Området skal benyttes til idrett og lek. Eksisterende vegetasjon skal bevares.

#### **4.4 Turdrag, TD 1-7**

Turdrag skal holdes offentlig tilgjengelig for allmennhetens gjennomgang. Oppføring av stengsler er ikke tillatt. Det kan opparbeides sti, og forbindelsen kan merkes.

### **5. Bruk og vern av vassdrag**

#### **5.1 Naturområde i sjø og vassdrag, NSV1**

For feltet gjelder bestemmelse 4.1.

### **6. Kombinert formål**

#### **6.1 Angitte samferdselsanlegg kombinert med bebyggelses- og anleggsformål, jernbanestasjon/forretning/bevertning**

Eksisterende eksteriør skal bevares. Dette gjelder alle konstruksjonsmessige og dekorative bygningsdeler, materialer og farger. Ved utbedring skal det tilstrebes at bygningsdeler blir bevart (fundamenter, fasadekledning, vinduer, listverk, takteking, eldre konstruktive deler, utvendige dører og andre detaljer). Ved reparasjon eller utskiftning skal det brukes samme typer materialer mht. form og dimensjon og samme type fargesetting. Eventuelle tilbakeføringer skal gjøres på et dokumentert grunnlag. Alt eksteriørmessig endringsarbeid utover vanlig vedlikehold skal forelegges fylkeskommunens kulturminnemyndighet.

### **7. Hensynssoner**

#### **7.1 Fortettingssone, H800**

Fortettingssonens avgrensning omfatter den delen av planområdet som vedtatt kommuneplans arealdel har avsatt til fortetning.

Det skal gjennomføres områderegulering for hele sonen før fortetting og transformasjon av eksisterende bebyggelse kan skje. Områdereguleringen skal dekke hele fortettingssonen som avsatt i vedtatt kommuneplans arealdel. Unntak fra kravet gis for delområdene B10. For disse delområdene kan fortetting og utbygging skje på grunnlag av egen områderegulering eller detaljregulering.

Reguleringsplan for fortettingssonen skal tilrettelegge for et lokalsentrum med høy utnyttelsesgrad. Lokalsentrum kan bestå av butikker og servicetilbud som er tilpasset et lokalt marked. Handelstilbudet skal lokaliseres nærmest mulig stasjonen. For øvrig skal fortettingssonområdet legges til rette for lavblokkbebyggelse og konsentrerte boligformer.



## **7.2 Sone med krav til felles planlegging, H 810\_1 og H810\_2**

Innenfor sonene stilles det krav til felles planlegging.

## **7.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560**

Hensynssonen omfatter lille- og store Vassøytjern med en buffersone rundt tjernene, samt arealet mellom tjernene, inklusive deler av Trollveien. I tillegg til begrensninger for bruk gitt for områdene N2 og NSV1, jfr. planbestemmelsene 4.1, gjelder følgende for hensynssonen: Foruten nødvendig drift og vedlikehold av Trollveien og annen eksisterende teknisk infrastruktur, tillates ingen form for terrenginngrep eller utbygging. Dette gjelder også oppføring av nye gjerder, hekker og lignende. Unntak fra forbudet mot terrenginngrep, er nødvendige inngrep fra offentlige myndigheter for å bevare faunaen og naturmiljøet i og rundt tjernene.

## **7.4 Frisiktssoner**

Bestemmelser om frisiktssoner er gitt i planbestemmelse 1.9.

## **7.5 Hensynssone bevaring kulturmiljø, H570**

Nittedal stasjonsbygning skal bevares, jfr. Planbestemmelse 6.1.

## **8. Rekkefølgebestemmelser**

- 8.1 Ny parkering SP1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til bruk av nybygg på Sørli skole. Rondell R2 for levering av barn til Sørli skole skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til bruk av nybygg på Sørli skole.
- 8.2 FT2 langs Sørliveien 44 til Sørli skole skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nytt tilbygg til Sørli skole.
- 8.3 FT3 langs Stasjonsveien og Skolemesterveien til Rotnes skole skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse til nytt tilbygg til Rotnes skole.
- 8.4 Før rammetillatelse gis til utbygging av felt B10 skal OV1 og nytt kryss mellom Stasjonsveien og OV1 være opparbeidet.
- 8.5 V1 er felles adkomst for eiendommene i Tumyrveien 46 – 62. Veien vil bli offentlig vei når rammetillatelse til GB1 blir gitt, og skal da opparbeides i tråd med kommunal vegnorm. V1 må være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til GB1.
- 8.6 V2 er felles adkomst for eiendommene i Nordliveien. Når det er blitt gitt rammetillatelse til GB1, vil V2 bli offentlig vei.
- 8.7 Før det gis brukstillatelse til boliger i B7, skal gang- og sykkelveg PGS9 være etablert.
- 8.8 Før Bråtaveiens øvre del stenges for motorisert ferdsel i krysset mot Stasjonsveien skal OV2 være opparbeidet i tråd med planen.
- 8.9 Før det kan gis bruksendring til boligformål for eksisterende bebyggelse, eller det kan gis brukstillatelse for ny konsentrert bebyggelse eller lavbokkbebyggelse på VB4, må OV3 være opparbeidet i henhold til planen. Før det kan gis brukstillatelse til konsentrert bebyggelse eller lavbloksbebyggelse på B11, må OV3 være opparbeidet i henhold til planen.



