

Reguleringsbestemmelser

Til detaljregulering «Dønnum» – gnr/bnr 183/24 m.fl.

Siste revisjonsdato: 17.10.17

PLANID 0235-409

Planen er vedtatt i Formannskapet/Kommunestyret dato som sak 195/17

§1. GENERELT

§1.1. Formål

Planens formål er å legge til rette for et boligfelt bestående av frittliggende/konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk.

§1.2. Planavgrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Norgeshus AS, datert 30.8.2017, i målestokk 1:1000. Området omfatter/berører eiendommene gnr./bnr. 183/24, 183,25, 183/32 og 185/96.

§1.3. Planområdets arealformål

Området reguleres til følgende formål jf. Plan- og bygningsloven §12-5:

Boligbebyggelse og anlegg (PBL § 12-5 pkt.1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse
- Boligbebyggelse – blokkbebyggelse
- Energianlegg
- Renovasjonsanlegg
- Lekeplass

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

- Kjørveg
- Gang-/sykkelveg
- Kollektivholdeplass
- Annen veggrunn – grøntareal
- Parkeringsplasser

Grønnstruktur (PBL § 12-5 pkt.3)

- Turveg

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- Frisikt
- Andre sikringssoner
- Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)

§2. FELLESBESTEMMELSER

§2.1. Støy – støyskjerming

Miljøverndepartementets retningslinjer for støy i arealplansaker, T-1442:2016, skal følges. Alle boenheter skal være gjennomgående og skal ha minst en stille side. For hver boenhet skal minimum 50% av oppholdsrom inkludert minimum ett soverom ligge på stille side. Alle boenheter skal ha tilgang til private utearealer hvor støygrensene i tabell 3 i T-1442:2016 tilfredsstilles. Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne bestemmelsen er oppfylt. Nødvendige støyskjermingstiltak skal være gjennomført før brukstillatelse kan gis.

For å oppfylle støykrav til trafikkstøy og flystøy kan terrasser og lignende glasser inn eller oppføres med tett rekkverk.

§2.2. Energi

Bygninger skal tilfredsstille krav til energieffektivitet og –forsyning som fastsatt i gjeldende teknisk forskrift.

§2.3. Radon

Bygg beregnet for varig opphold skal ha radonsperre mot grunnen og skal tilrettelegges for egnet tiltak i byggegrunn som kan aktiveres ved forhøyet konsentrasjon av radon i inneluften. Det gis unntak fra krav om radonsperre dersom det kan dokumenteres at dette er unødvendig for å tilfredsstille forskriftens krav til radonkonsentrasjon i inneluften.

§2.4. Universell utforming

Felles uteområder skal ha en universell utforming som sikrer tilgjengelighet for alle i tråd med Byggeteknisk forskrift.

§2.5. Uteoppholdsarealer

Det skal opparbeides 55m² uteoppholdsareal pr. 100m² BRA, hvor min. 20m² skal tilrettelegges som felles lekeplass. BRA regnes jf. H-2300 Grad av utnytting. Maks. 5m² av privat terrasse kan regnes med i uteoppholdsarealet.

Uteoppholdsarealene skal tilfredsstille krav som beskrevet i Byggeteknisk forskrift.

§2.6. Parkering

Det skal regnes 18m² BYA pr. parkeringsplass for overflateparkering på egen tomt.

§2.7. Estetikk

Bebyggelse, anlegg og utearealer skal gis en estetisk utforming som tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn i seg selv og i forhold til omgivelsene, samt gi en god fjernvirkning. Bygninger i samme område skal ha en harmonisk og godutførelse med hensyn til møneretning, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer/uthus mv.

§2.8. Bebyggelse

Maksimal gesimshøyde/mønehøyde (evt. øvre gesims ved bruk av pulttak) måles etter gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.

Tiltak som ikke krever søknad og tillatelse jf. SAK10 kan føres opp inntil 1m fra formålsgrense såfremt dette ikke er til hinder for sikt eller snølagring.

§2.9. Kulturminner

Dersom en i forbindelse med tiltaket skulle komme over materiale av kulturhistorisk betydning, skal arbeidet stanses og de fylkeskommunale kulturmyndighetene, samt Sametinget varsles iht. Kulturminneloven § 8, 2. ledd.

§3. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§3.1. Krav til ytterligere detaljering

Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for hvert delfelt som skal godkjennes av kommunen i forbindelse med søknad om tiltak for de enkelte delfeltene.

§3.2. Vann og avløp

Før det kan gis byggetillatelse skal det foreligge godkjent VA-plan for området. Vann og avløpsløsninger skal være opparbeidet i samsvar med VA-plan før brukstillatelse kan gis.

Eksisterende VA-ledninger som blir berørt av nye tiltak i planen, skal legges om og sikres. De omlagte anlegg skal være overtatt og godkjent før det gis igangsettingstillatelse for tiltak i reguleringsplanen. Der VA-ledninger krysser under støyskjerm skal VA-ledninger legges i vararør iht. bestemmelser fra VARV-Enheten.

§3.3. Teknisk infrastruktur

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før teknisk infrastruktur (veg, vann, avløp, elektrisitet m.m.) er etablert.

§3.4. Utomhusanlegg/lekeplass/turveg

Før det kan gis brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor følgende delfelt i planområdet skal følgende utomhusanlegg og lekeplass med tilhørende turveger være ferdig opparbeidet. Eventuelt skal dette være ferdig opparbeidet senest påfølgende vekstsesong.

BLK1 skal stå ferdig før brukstillatelse kan gis for:

- BKS1
- BKS2
- BKS3
- BKS4
- BKS5
- BKS8

BLK2 skal stå ferdig før brukstillatelse kan gis for:

- BBB

BLK3 skal stå ferdig før brukstillatelse kan gis for:

- BKS5
- BKS6

§3.5. Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplass o_SKH skal være opparbeidet før brukstillatelse kan gis

§3.6. Støyskjerming

Nødvendige støyskjermingstiltak skal være utført før brukstillatelse kan gis. Støyskjermer skal utformes jf. anbefalinger gitt i Byggforskserien. Skjerm skal være tett. Det tillates voll, skjerm av tre/glass, eller en kombinasjon av disse.

§3.7. Renovasjon

Felles renovasjonsanlegg skal være ferdig opparbeidet jf. dimensjonert behov før brukstillatelse kan gis.

§3.8. Geoteknikk

Geoteknisk grunnundersøkelse som vurderer stabilitet og eventuelle fundamenteringstiltak skal være utført før igangsettingstillatelse til første byggetrinn kan gis.

§3.9. Forurensning

Planområdet skal undersøkes for forurensede masser før igangsettingstillatelse til første byggetrinn kan gis. Avbøtende tiltak skal være gjennomført iht. vedlagte tiltaksplan fra Golder Associates, datert 20.9.2016. Tiltak i grunnen skal utføres jf. graveinnstruks fra Golder Associates datert 11.1.2017.

§4. OMRÅDER FOR AREALBRUKSFORMÅL

§4.1. Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

I området BFS skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Med frittliggende småhusbebyggelse menes eneboliger eller vertikalt- eller horisontaldelt tomannsbolig. Frittliggende defineres som minst 6m. fra nabohus.

§4.1.1. Utnyttelse

Tillatt bebygd areal skal ikke overstige %BYA=30% inkl. garasje og parkering jf. Veileder for grad av utnytting (H-2300).

§4.1.2. Byggehøyde og takform

Bebyggelsen kan oppføre med gesimshøyde inntil 6.5m og mønehøyde inntil 9,0m. Det tillates flatt tak, pulttak og saltak. Takvinkel skal være mellom 0 – 45 grader.

§4.1.3. Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal ha en god form, terrengtilpasning og materialbehandling. Bygninger i samme område skal ha en harmonisk og godutførelse med hensyn til møneretning, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer/uthus mv.

Adkomst til bebyggelsen skal komme frem i situasjonsplan.

§4.1.4. Parkering

BFS skal tilrettelegges for parkering på egen tomt. Det skal tilrettelegges min. 1,5 – maks 2,0 parkeringsplasser pr. boenhet.

Det skal tilrettelegges for 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Dette skal løses på egen tomt.

§4.2. Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 – BKS8)

I området BKS skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende anlegg.

Konsentrert småhusbebyggelse er småhus sammenbygd i kjeder eller rekker.

§4.2.1. Utnyttelse

Delfeltene skal bygges ut med utnyttelse som gitt i følgende tabell:

Felt	Minimum %BYA	Maksimum %BYA
BKS1	40%	50%
BKS2	45%	50%
BKS3	45%	50%
BKS4	45%	50%

BKS5	40%	50%
BKS6	40%	50%
BKS7	40%	50%
BKS8	40%	50%

§4.2.2. Byggehøyde og takform

Bebyggelsen kan oppføre med gesimshøyde inntil 6.5m og mønehøyde inntil 9,0m. Det tillates flatt tak, pulttak og saltak. Takvinkel skal være mellom 0 – 45 grader.

§4.2.3. Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal ha en god form, terrengtilpasning og materialbehandling. Bygninger i samme område skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til møneretning, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer/uthus mv.

Adkomst til bebyggelsen skal komme frem i situasjonsplan.

§4.2.4. Parkering

BKS skal tilrettelegge for parkering på egen tomt. Det skal tilrettelegges min. 1,5 – maks 2,0 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Det skal tilrettelegges for 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Dette skal løses på egen tomt.

§4.3. Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

I området BBB skal det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg.

Blokkbebyggelse regnes som leilighetsbygg med flere enn 4 boenheter.

§4.3.1. Utnyttelse

Tillatt bebygd areal skal være min %BYA=35% og maks. 45% jf. Veileder for grad av utnytting (H-2300).

§4.3.2. Byggehøyde og takform

Bebyggelsen kan oppføre med gesimshøyde inntil 7,0m og mønehøyde inntil 9,0m. Det tillates flatt tak, pulttak og saltak. Takvinkel skal være mellom 0 – 35 grader.

§4.3.3. Bebyggelsens utforming

Ny bebyggelse skal ha en god form, terrengtilpasning og materialbehandling. Bygninger i samme område skal ha en harmonisk og god utførelse med hensyn til møneretning, takvinkel og materialvalg. Kravet gjelder også garasjer/uthus mv.

Det tillates svalganger for adkomst til leiligheter over bakkeplan.

Adkomst til bebyggelsen skal komme frem i situasjonsplan.

Utvendige sportsboder tillates plassert sammen med garasjer/carporter i SPP og skal oppfylle de til enhver tids gjeldende krav til Byggeteknisk forskrift.

§4.3.4. Parkering

SPP skal fungere som parkeringsplass for beboere i BBB. Minst 10% av parkeringsplassene skal utformes iht. Byggeteknisk forskrifts krav for tilgjengelig boenhet. Det skal settes av min 1,5 – maks 2,0 biloppstillingsplasser pr. boenhet i BBB, inkl. gjesteparkering.

Det skal tilrettelegges for 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet. Dette skal løses på egen tomt eller i parkeringsanlegg på SPP.

§4.4. Energianlegg (BE)

Området skal avsettes til trafo eller annet energianlegg.

§4.5. Renovasjonsanlegg (BRE1 – BRE2)

Området skal avsettes til renovasjonsanlegg. Det tillates nedgravde eller halvveis nedgravde renovasjonsløsninger. BRE1 og BRE2 skal være felles for beboerne i planområdet.

Renovasjonsanleggene skal utformes slik at de unngår lekkasje til grunnvann. Områdene for renovasjon skal opparbeides iht. detaljplan med beskrivelse som skal godkjennes av kommunens VARV-enhet i forbindelse med rammesøknaden.

§4.6. Lekeplass (BLK1 – BLK3)

BLK1 – BLK3 skal benyttes som lekeplass for beboere i planområdet. Areal brattere enn 1:3 kan ikke regnes som lekeareal.

Lekeplassene skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, oppsetting av benk, og minst to forskjellige typer lekeapparater.

Lekeplassene skal sikres med gjerde mot veg, trafo og parkeringsarealer.

§4.7. Kjøreveg

§4.7.1. SKV1

SKV1 er Fv454 og regulert som offentlig kjøreveg. Den er regulert fra senterlinje med kjørebanebredde ca. 3,2m

§4.7.2. SKV2

SKV2 er regulert som privat kjøreveg. Den er regulert fra senterlinje med vegbredde 5,0m, med 1,5 meter annen veggrunn – grøntareal på hver side. SKV2 skal ikke ha større stigningsgrad enn 1:10.

§4.7.3. SKV3

SKV2 er regulert som privat kjøreveg. Den er regulert fra senterlinje med vegbredde 5,0m, med 1,5 meter annen veggrunn – grøntareal på hver side. SKV2 skal ikke ha større stigningsgrad enn 1:10.

§4.7.4. SKV4

SKV2 er regulert som privat kjøreveg. Den er regulert fra senterlinje med vegbredde 4,0m, med 1,5 meter annen veggrunn – grøntareal på hver side. SKV2 skal ikke ha større stigningsgrad enn 1:10.

§4.8. Gang-/sykkelveg

§4.8.1. SGS1 - SGS2

SGS1 og SGS2 er regulert til gang-/sykkelveg.

§4.9. Annen veggrunn – grøntareal

Annen veggrunn – tekniske anlegg kan benyttes til skjæring/fylling, teknisk infrastruktur, snølagring m.m.

§4.10. Gang-/sykkelveg (o_SGS1 og o_SGS2)

O_SGS avsettes til gang- og sykkelveg og følger eksisterende vegbredde.

§4.11. Kjøreveg

§4.11.1. o_SKV1

SKV1 er fv. 454 og reguleres fra senterlinje med vegbredde 6,5m.

§4.11.2. SKV2-SKV3

SKV2 og SKV3 reguleres fra senterlinje med vegbredde 5,0m + 1,5m annen veggrunn på hver side.

§4.11.3. SKV4

SKV4 reguleres fra senterlinje med vegbredde 4,0m + 1,5m annen veggrunn på hver side.

§4.12. Kollektivholdeplass (o_SKH)

Kollektivholdeplass SKH er holdeplass for buss. Det tillates oppføring av leskur. SKH er offentlig.

§4.13. Parkeringsplasser

§4.13.1. SPP

SPP skal fungere som parkeringsplass for beboere i BBB.

Min. 1 biloppstillingsplass pr. boenhet i BBB skal legges til carporter/garasjer med gesimshøyde maks. 3,5m. og mønehøyde maks. 5m. Disse kan inneholde én sportsbod pr. enhet i BBB og bidra til å tilfredsstille krav om utvendig boenhet jf. Byggeteknisk forskrift. Det tillates flatt tak, pulttak og saltak. Takvinkel skal være mellom 0 – 35 grader. Garasjebygg skal ha en estetikk som harmonerer med bebyggelse i BBB.

§4.14. Turveg

§4.14.1. GT1 – GT6

Turveg skal opprettes som sti med fast dekke. Turveger skal ikke ha helning brattere enn 1:12.

§5. HENSYNSSONER

Innenfor områder avsatt som hensynssoner gjelder følgende:

§5.1. Frisikt (H140-1 – H140_8)

SKV2 skal ha en frisiktzone på 6x84m mot SKV1 (Trondheimsvegen) og 20x8m mot SGS1 og SGS2.

Innenfor frisiktsonen skal terreng, vegetasjon, plassering av innretninger og gjenstander ikke være høyere enn 0,5 meter over planet som dannes mellom de tilstøtende vegene.

§5.2. Andre sikringssoner

§5.2.1. Sikringssone VA-anlegg (H190)

Innenfor sikringssonen tillates ingen bygg uten godkjenning fra VARV-enheten i Ullensaker kommune.

§5.3. Faresoner

§5.3.1. Faresone energianlegg (H370)

Området er sikringssone for energianlegg og opprettes minimum 4m fra formålsgrense for energianlegg. Innenfor sikringssone kan det ikke oppføres byggverk eller andre installasjoner uten godkjenning fra netteier.

§5.3.2. Forurensset grunn (H390)

Området innenfor bestemmelsesgrensen tilsvarer rød forurensningssone i tilhørende tiltaksplan for forurensede masser med sluttrapport. Innenfor bestemmelsesgrensen kan det ikke bygges bolig for varig opphold. Området er godkjent for uteoppholdsarealer, parkeringsplass etc.