

## ULLENSAKER KOMMUNE

### BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR B1 GYSTADMYRA, JESSHEIM

Plan ID: 390

Planen er datert: 20.11.2017  
Bestemmelsene er datert: 31.01.2018  
Revidert til offentlig ettersyn: 05.04.2018  
Revidert etter offentlig ettersyn: 20.09.2018

Vedtatt av Ullensaker kommunestyre den \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ordfører

#### 1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
- Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr. 1)
    - Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BB1-2 (1113)
    - Renovasjonsanlegg – f\_R1-2 (1550)
    - Uteoppholdsareal (1600)
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)
    - Veg - f\_Veg 1-2 (2010)
    - Gang-/sykkelveg (2015)
    - Gangveg (2016)
    - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
    - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
    - Parkeringsplasser f\_P (2082)
  - Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr. 3)
    - Grønnstruktur f\_G1-2 (3001)

## **2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### 2.1 Teknisk infrastruktur

Ved trinnvis utbygging skal teknisk infrastruktur for hvert byggetrinn være ferdig før boliger i byggetrinnet kan tas i bruk.

### 2.2 Veger

Detaljplan for veg- og trafikkanlegg skal utformes i hht. Statens vegvesens håndbok N100 (Veg- og gateutforming), og godkjennes av VARV-enheten før bygging starter. Interne gangveger skal i nødvendig grad være kjørbare.

Gangveg mot naboområdet i øst skal bygges samtidig med tilknyttet gangveg innenfor planområdet.

Gangveg til kvartalslekeplassen sør for planområdet skal opparbeides gjennom søndre del av BB1.

### 2.3 Vann og avløp

Det skal utarbeides rammeplan for vann- og avløpsutbyggingen inkludert overvann, som skal godkjennes av VARV-enheten. Prosjektering og utførelse skal være i hht. Ullensaker kommunes VA-norm, gjeldende sanitærreglement samt overordnet rammeplan for overvannshåndtering på Gystadmyra. Med bakgrunn i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for vann og avløpsanlegg inkludert overvann, som skal godkjennes av VARV-enheten før det gis tillatelse til tiltak. VA-anlegg skal være godkjent som driftsklart før det gis tillatelse for bygg over fundament.

### 2.4 Renovasjon

Det skal legges til rette for en renovasjonsordning i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift. Til søknad om tillatelse skal det foreligge en detaljplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegninger m.v. Denne skal godkjennes av kommunens VARV-enhet.

### 2.5 Uteoppholdsareal og øvrige fellesområder

Felles leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelsen innenfor planområdet. Ved etappevis utbygging gjelder kravet at direkte tilgrensende felles leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet med lekeutstyr før det kan gis midlertidig brukstillatelse innenfor feltet. Dersom midlertidig brukstillatelse tildeles i vinterhalvåret, utsettes kravet om ferdigstilling til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider.

### 2.6 Støyskjerming

Før det gis brukstillatelse i planområdet skal nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt.

### 2.7 Anleggsperioden

Før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet, skal det vises hvordan trafiksikkerheten for myke trafikanter hensyntas i anleggsperioden. Det skal også vises i plan adkomst for anleggstrafikk og riggområde. Planen skal godkjennes av kommunen.

## **3. FELLESBESTEMMELSER**

### 3.1 Krav om dokumentasjon

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon for:

- Situasjonsplan

- Utomhusplan
- Renovasjonsplan
- VA-plan

### 3.2 Parkering

Det skal avsettes 1,2 parkeringsplass pr. boenhet. Parkering kan anlegges i kjeller. 50% av parkeringsplassene i kjeller skal ha uttak for sakteladere/10AMP.

Det skal avsettes plass til sykkelparkering med 2 plasser pr. boenhet. Sykkelparkering tillates i garasjekjeller eller plassert nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak.

### 3.3 Uteoppholdsarealer

Det skal avsettes minimum 45m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal pr. 100m<sup>2</sup> boligbruksareal, hvorav minimum 25m<sup>2</sup> skal opparbeides som lekbart areal på terreng. Kjørbare gangveger inngår i beregning av uteoppholdsareal. Maks. 5m<sup>2</sup> av privat balkong kan inngå i uteoppholdsarealet. Leke- og uteoppholdsarealene skal lokaliseres slik at de har gode lysforhold, og skjermes mot trafikk, forurensning og støy. 1. mai kl. 1500 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av leke- og uteoppholdsarealet. Infiltrasjon og fordrøyning av overvann gjennom grunnen i områdene kan utformes som en del av uteanlegget.

### 3.4 Utomhusplan

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en godkjent detaljert og høydesatt utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise plassering av planlagt bebyggelse, nåværende og planlagt terreng, eksisterende og ny vegetasjon, forstøtningsmurer, parkering for kjøretøy og sykler, plassering og utforming av leke- og oppholdsarealer, avfallsløsning, overvannshåndtering, samt møblering, belysning, skilting og materialbruk.

### 3.5 Støy

Anbefalt støygrense i tabell 3 i T1442/2016, eller de til enhver tid gjeldende støyretningslinjer skal ligge til grunn for utforming av nye boliger og tilhørende uteareal.

Uteoppholdsarealer skal skjermes mot trafikkstøy fra Myrvegen og Myrsletta. Støyskjerm skal utformes slik at den fremstår som en arkitektonisk helhetlig del av området. Støyskjerm skal være i tråd med støyrapport datert 16.11.2017. Ved tillatelse til tiltak skal det foreligge en detaljert tegning i målestokk 1:200 av støyskjermens utforming. Denne skal i tillegg vise fargevalg og materialitet.

Det tillates avbøtende tiltak i fasade som for eksempel. Tett balkongrekkverk, absorberende materialer på undersiden av balkongdekkene, og ev. innglassing av balkonger.

### 3.6 Overvann og grunnvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, som intern infiltrasjon og fordrøyning. Maksimalt tillatt påslipp til eksisterende overvannskanaler er 15 l/s ved 20-års flom. Det må avsettes tilstrekkelig med arealer til intern overvannshåndtering. Det må sikres tilstrekkelig fall til eksisterende overvannskanaler. Det generelle grunnvannsnivået i utbyggingsområdet skal ikke senkes.

### 3.7 Estetikk

Bebyggelsens dimensjoner skal brytes opp ved hjelp av varierte former, høyder og fasadeuttrykk for å unngå lange monotone fasader uten oppbrudd. Boliger skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.

#### **4. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

##### 4.1 Type bebyggelse

Innenfor BB1 og BB2 kan det oppføres blokkbebyggelse, felles parkeringsanlegg og kjeller som en integrert del under bebyggelsen, og felles uteoppholdsarealer inkludert kjørbare gangveger. Det skal være minimum 8m avstand mellom bygningskroppene. Mellom bygningskroppene i sør mot grendelekeplassen skal det sikres en avstand på minimum 12m.

Det skal være varierte boligstørrelser innenfor planområdet. Det tillates maks. 5% av 1-2-roms leiligheter under 35m<sup>2</sup>.

Det tillates ikke svalganger.

##### 4.2 Plassering av bebyggelse

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de avsatte byggeområder. Balkonger tillates kraget ut inntil 1,5m over byggegrensen mot sør.

##### 4.3 Grad av utnyttning

Utnyttingsgrad for BB1 og BB2 er maks. bebygd areal BYA=56%.

Innenfor BB1 og BB2 tillates oppført med bygg med tilsammen maks. 25.000m<sup>2</sup> BRA.

Nedgravd parkeringsanlegg og kjeller under bebyggelsen, og trapp/heis/tekniske rom over tak, inngår ikke i beregning av BRA.

##### 4.4 Byggehøyde

Bebyggelse i 4 etasjer skal ikke overstige kote 217. For 5 etasjer er maks. byggehøyde kote 220, for 6. etasje maks. kote 223, og for 7. etasje maks. kote 226. Dette er vist på plankartet.

Det tillates takoppbygg for trapp, heis og tekniske anlegg/rom innenfor 20% av takets grunnflate. Tekniske anlegg/rom skal trekkes tilbake minimum 3m. Trapp- og heisoppbygg kan tillates høyere enn angitte byggehøyder. Høyder og plassering skal avklares i søknad om tiltak. Takterrasse kan anlegges der det ligger til rette for det i sprangene i bebyggelsen. Rekkverk til takterrasser tillates etablert over regulerte byggehøyder. Det skal plasseres på innsiden av gesims/parapet og være transparent / ha åpen struktur/utførelse.

##### 4.5 Renovasjonsanlegg

Innenfor f\_R1 og f\_R2 tillates tilrettelagt for nedgravde avfallsbeholdere, felles for BB1 og BB2.

##### 4.6 Uteoppholdsareal

Areal regulert til f\_Uteopphold skal være felles for BB1 og BB2.

Innenfor området tillates anlagt kjørbare gangveger og arealer til lek og opphold, med ulik grad av terrengforming, beplantning, tilrettelegging for aktiviteter med bl.a. ballspill, leke-/trimapparater, og kunne nyttes til alle årstider. Det skal opparbeides to gangadkomster til

grendelekeklassen sør for planområdet. Ved anleggelse av uteoppholdsareal på lokk skal minimum 50% av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av busker og trær.

## **5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### 5.1 Trafikkformål

f\_Veg 1 (Myrsletta) med tilliggende gang- og sykkelveg og annen veggrunn er felles for områdene B1-B4 i reguleringsplan for Gystadmyra, vedtatt 03.05.2004.

f\_Veg 2 er felles for BB1 og BB2.

### 5.2 Gang- og sykkelveg

f\_Gang- og sykkelveg 1 er felles for BB1 og BB2, og skal være kjørbare for nødvendig transport i planområdet.

### 5.3 Gangveg

f\_GV er felles for BB1 og BB2, og skal opparbeides som en gangforbindelse til gang- og sykkelveg i øst.

### 5.3 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Disse arealene skal benyttes til grøfter, tekniske installasjoner, skilting og belysning.

### 5.4 Annen veggrunn – grøntareal

Disse arealene skal benyttes til grøfter og overvannsfordrøyning med kanal, tekniske installasjoner, skilting, belysning, skjermende vegetasjon.

### 5.5 Parkeringsplass

Areal regulert til parkeringsplass f\_P er felles gjesteparkeringsplass for BB1 og BB2.

## **6. GRØNNSTRUKTUR**

Areal regulert til felles grønnstruktur f\_G1-G2 skal skjøttes og holdes ryddig.