

ULLENSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERING FOR REISOPP, AREALPLAN-ID 419

Plan ID: 419
Planen er datert: 20.03.2018
Bestemmelsene er datert: 20.03.2018, rev. 19.09.2018

Vedtatt av Ullensaker kommunestyre den _____

Ordfører

1 GENERELT

1.2 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

1.3 Planområdet er det regulert for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr. 1)

Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4) (1112)

Renovasjonsanlegg (f_BRE) (1550)

Lekeplass (f_BLKLekeplass) (1610)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)

Kjøreveg (f_SKV1) (2011)

Fortau (o_SF1-2) (2012)

Gang- og sykkelveg (f_SGS1-3, o_SGS) (2015)

Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)

Annen veggrunn - grøntareal (2019)

Hensynssone (Pbl §12-6)

Frisikt (H140_1-4) (140)

2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Teknisk infrastruktur

Detaljplaner for VA-anlegg skal være godkjent av kommunens VA-myndighet før det gis igangsettingstillatelse til bygging av disse. Det planlegges flere utbyggingstiltak på tilgrensende områder, både i privat og kommunal regi. Det forutsettes at utbygger samordner sine planer med disse.

Prosjektering og utførelse skal være ihht Ullensaker kommunes VA-norm og gjeldende sanitærreglement.

Prosjektering og utførelse skal være godkjent som driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for å bygge over fundament. Ved trinnvis utbygging skal teknisk infrastruktur for hvert byggetrinn være ferdig før boliger i byggetrinn kan tas i bruk.

Det må dokumenteres tilstrekkelig slokkevannskapasitet før det gis brukstillatelse for bebyggelse.

Gammel vannledning langs Trondheimsveien forbi planområdet, skal skiftes ut før det gis brukstillatelse til boliger.

Før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk må de tekniske anleggene for feltet være utført i samsvar med godkjent detaljplan. Avfallsanlegget er å regne som teknisk infrastruktur på samme måte som vann, avløp og vei.

2.2 Uteoppholdsareal og øvrige fellesområder

Felles leke- og uteoppholdsarealer, f_BLKLekeplass, skal gis en opparbeidelse som stimulerer til lek og opphold. Uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet før det kan gis ferdigattest for boligbebyggelsen innenfor planområdet. Dersom utbygging skjer i vinterhalvåret kan midlertidig brukstillatelse tildeles for boligene, med krav om at sesongavhengige arbeider opparbeides påfølgende vår/sommer.

2.3 Fortau og gang- og sykkelveg

o_SF1 med grøftearealer skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis til boliger. f_SGS1-3 skal opparbeides før det gis brukstillatelse til boliger i tilgrensende byggetrinn.

2.4 Grunnforhold

Det må dokumenteres sikre grunnforhold før igangsettingstillatelse.

2.5 Støyskjerming

Nødvendig støyskjerming skal være etablert før brukstillatelse.

2.6 Gjerde mot Reisoppvegen

Regulert gjerde mot Reisoppvegen skal være etablert før det gis brukstillatelse.

2.7 Oppgradering av krysset Reisoppvegen x Trondheimsvegen

Før brukstillatelse gis til boliger skal krysset Reisoppvegen x Trondheimsvegen være ferdig oppgradert.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det legges ved en situasjonsplan i målestokk 1:500. Situasjonsplanen skal vise følgende:

- Plassering av nye bygg
- Hvordan tomten skal planeres og utnyttes, med høydeangivelser (Kan vises gjennom fasade- og snittegninger).
- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, og takform for samtlige bygg (Kan vises gjennom fasade- og snittegninger).
- Intern kjøreveg, fortau og gang-og sykkelstier.
- Lekeareal
- Parkeringsplasser og opplegg for renovasjon.
- Framkommelighet og snumuligheter for renovasjonskjøretøy
- Støyskjerming
- Beplantning

3.2 Estetikk

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming med hensyn til plassering, møneretning, takvinkel, materialbruk og fargesetting. Det skal være en variasjon gjennom bruk av ulike farger og retning på panel. Ved søknad om tiltak skal det fremlegges en fargepalett. Utførelse av støyskjerm skal godkjennes av byggesak.

3.3 Uteoppholdsarealer

Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/terrasser/hager, samt fellesarealer i gårdsrom og mellom bygningene.

Uteområder skal lokaliseres slik at de har gode solforhold, og skal skjermes mot trafikk, forurensning, støy. Det vises her til bestemmelse 3.7 om støy. Uteområder som ikke tilfredstiller kravene for støy kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Uteoppholdsarealer innenfor byggeområdet skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk. Uteoppholdsarealer skal opparbeides med de funksjoner og interne gangveger som vist i illustrasjonsplan. Trær som plantes skal ha en stammeomkrets på minimum 10-12 cm, 1 meter over bakken.

3.4 Renovasjon

Det skal legges til rette for en renovasjonsordning i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift. Detaljplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegninger m.v. skal godkjennes av kommunens VARV-enhet og senest før tillatelse til tiltak kan gis for planområdet. Det skal foreligge en skriftlig avtale med grunneier om plassering (blant annet drift og vedlikehold) av de nedgravde avfallsbrønnene.

3.5 Overvann og grunnvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkludert intern fordrøyning. Infiltrasjon og fordrøyning av overvann gjennom grunnen i området kan utformes som en del av uteanlegget. Det tillates et påslipp til kommunal overvannsledning på maksimalt 3 l/s ved 20-årsflom. Det benyttes klimafaktor 1.5.

3.7 Støy

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 (grenseverdier i tabell 3) eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter denne, skal gjelde. Ved søknad om tillatelse skal nødvendig støyskjerming dokumenteres og være vist på situasjonskart.

Området omfattes av særlige bestemmelser om støy i kommuneplanens bestemmelser § 7. Dersom ny bebyggelse etableres i rød eller gul støysone jf. kommuneplanens bestemmelse må det dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støvfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

Bygg- og anleggsstøy skal følge retningslinjer for begrensnig av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet i T-1442/2016 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter denne. Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme om natten. Kommuneoverlegen skal godkjenne dispensasjoner fra krav til bygg- og anleggsstøy.

3.8 Støttemurer

Støttemurer tillates oppført utenfor byggegrensen og inntil formålsgrænse.

3.9 Radon og energikrav

Ny bebyggelse skal sikres mot Radon og følge energikrav i gjeldende forskrift.

3.10 Vannmåler

Utbygger har ansvaret for å tilrettelegge for montering av vannmåler i alle nye boliger samt ved enkelte påbygg, i samsvar med kommunens forskrift om VA-gebyrer. Tilrettelegging er å forstå at utbygger skal minimum skal montere konsoll, fj. standard abonnementsvilkår, slik at det er mulig å montere vannmåler.

3.11 Støyskjerm

Private uteoppholdsarealer skal skjermes. Det skal etableres støyskjerm på egen eiendom inntil formålsgrænse mot Trondheimsvegen frem til f_SGS3 langs Reisoppvegen. Støyskjerm skal utformes slik at den fremstår som en arkitektonisk helhetlig del av området. Støyskjerm skal etableres på egen eiendom mot Trondheimsvegen og frem til f_SGS3 langs Reisoppvegen

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.

3.12 Energianlegg

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Nettstasjoner tillates ikke oppført på lekeareal. Nettstasjoner skal ikke medregnes i uteoppholdsareal.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1. Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-4

Innenfor BKS1-4 skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse. Boenhetene skal etableres som rekkehus. Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist i plankartet.

4.2 Utnyttelse

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse BKS1 %BYA = 50%.

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse BKS2 %BYA = 45%.

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse BKS3 %BYA = 45%.

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse BKS4 %BYA = 55%.

4.3 Byggehøyde

Boligen tillates oppført med maks mønehøyde (= øvre gesims ved pulttak) 9,5 m over gjennomsnittlig planert terreng. Takterrasser tillates innenfor angitte byggehøyder. Sammenhengende husrekker skal ha lik takform.

4.4 Parkering

Det skal avsettes plass til maksimum 2 parkeringsplasser pr boenhet for samtlige boenheter, hvorav 1 kan være i garasje/carport.

Det skal avsettes minimum 2 sykkelparkeringer pr. boenhet.

4.5 Felles leke- og uteoppholdsareal

f_BLKLekeplass er felles for boliger oppført innenfor planområdet. Lekeområdet skal skjermes med gjerde mot Reisoppvegen.

5. SAMFERDSEL OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjørveg

f_SKV1 er felles for alle boliger innenfor BKS1-4. f_SKV1 skal opparbeides i tråd med detaljreguleringen med tilhørende grøfter.

5.2 Gang- og sykkelveg

f_SGS1-3 er felles gang- og sykkelveg for boliger innenfor delfelt BKS1-4.

o_SGS er offentlig gang- og sykkelveg.

5.3 Fortau

o_SF1 og o_SF2 er offentlig fortau.

5.4 Renovasjonsanlegg

f_BRE er felles for alle boliger innenfor planområdet. Det tillates etablert nedgravd renovasjonsløsning innenfor området.

5.5 Annen veggrunn tekniske anlegg

Det tillates tekniske anlegg, snøopplag og overvannshåndtering innenfor formålet. Det tillates etablering av adkomst til boliger over formålet samt etablering av stier til lekeareal f_BLK. Langs Reisoppvegen er det tillatt å etablere asfaltert lomme for renovasjonskjøretøy

ved f_BRE.

6. Hensynssoner

6.1 Hensynssoner- Frisiktlinjer (H140_1-4)

Avkjørsler og frisikt skal anlegges iht. Håndbok, veg- og gatenormaler N100 innenfor eller de til enhver tid gjeldende veg- og gatenormaler. Frisiktlinjer er vist på plankartet. Innenfor sone for frisikt tillates ikke vegetasjon eller annet sikthindringer høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegers plan.