

# Bestemmelser til detaljregulering for Boligfelt B2, Jessheim sørøst

gnr. 131/bnr. 151 og del av gnr. 131/bnr. 2

Dato: 25.9.2017, rev. 26.2.2019

Plan ID:

## 1. Hensikt

Hovedhensikten med reguleringsplan og bestemmelser er å tilrettelegge for boligbygging og grønnstruktur. Maks antall boenheter innenfor området er 40, fordelt på 12 (x2) tomannsboliger og 16 eneboliger. Maks antall tillatt tomannsboliger er 10 (20 boenheter).

## 2. Formål

Planen har følgende arealformål:

### Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse	BFS
Renovasjonsanlegg	BRE

### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	S
Kjøreveg	SKV
Fortau	SF
Annen veggrunn – grøntareal	SVG

### Grønnstruktur

Vegetasjonsskjerm	GV
-------------------	----

### Hensynssoner

Sikringszone frisikt	H140
----------------------	------

## 3. Fellesbestemmelser

### 3.1 Arkitektur, landskap og miljø

Tiltak innenfor planen skal fremstå med god terrengtilpasning. Det skal tas hensyn til naturlige landskapsformer og vegetasjon, såfremt dette ikke går på bekostning av tilgjengelighet eller bruk iht. planens bestemmelser. Det skal legges vekt på helhetlige løsninger og moderne og varierte arkitektoniske kvaliteter.

### 3.2 Støy

Støyberegning i plan for omkjøringsvegen skal foreligge og tiltak som berører B2 framkomme i rammesøknader for boligbebyggelse i planområdet. Støygrenser i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal ikke overskrides.

### 3.3 Vann- og avløp (VA)

VA-plan skal beskrive løsninger for vann og avløp, slokkevannkapasitet, håndtering av overvann og flom. Prosjektering og utførelse skal koordineres med VA-rammeplan for KDP og følge gjeldende VA-norm i Ullensaker kommune. Prinsippet om lokal

overvannshåndtering med fordrøyning gjelder. Det vises til rekkefølgekrav for VA-plan, §8.5. VA-plan skal godkjennes av kommunen.

### 3.4 Plassering av nettstasjon

Det skal i samråd med netteier velges egnet plassering for nettstasjon som skal betjene boliger i planområdet. Nettstasjon tillates plassert innenfor GV-felt på den del som ligger sør for boligfeltet og BFS-felt, og byggegrense mot nettstasjonen skal avklares med netteier i forbindelse med valg av plassering.

### 3.5 Anleggsvei

Stensvegen skal ikke benyttes som anleggsvei verken ved opprensning i grunnen eller under byggeperioden for felt B2 Stendansen.

## **4. Bebyggelse og anlegg**

### 4.1 Frittliggende småhusbebyggelse

Det tillates oppført enebolig, enebolig med sekundærleilighet i tilknytning til eneboligen og tomannsbolig. Egne boenheter over frittstående garasjer tillates ikke. Sekundærbolig skal være mindre enn primærbolig og maks. BTA 70 m<sup>2</sup>.

Maksimal tillatt utnyttelse i alle felt er % BYA=30 %.

Garasje for minimum 1 plass må inntegnes på situasjonskart ved byggesøknad, selv om den ikke omsøkes, og snuplass må vises på egen grunn.

Parkeringsdekning for småhusbebyggelse (primærbolig) er minimum 2 p-plasser pr. boenhet. Sekundærleilighet skal ha 1 p-plass. Biloppstillingsplass på bakken skal minimum beregnes med 3m x 6m og inngår i beregning av utnyttelse, jf. veileder for grad av utnytting.

### 4.2 BFS1

Bolig kan ha maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8 m og 9 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng inntil husvegg. Ved flatt tak eller pulttak kan maksimal byggehøyde være 8,5 m. Ved etablering av takterrasse tillates rekkverk inntil 1 m over maksimal gesimshøyde.

Med byggesøknad leveres tegninger som viser bebyggelsens høyde og plassering i terreng samt tegninger som viser:

- utforming av felles adkomstveg fra o\_SKV.
- tomtedeling for hele BFS1
- renovasjonsløsning f\_BRE

### 4.3 BFS2

Bolig kan ha maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 9 m og 10 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng inntil husvegg. Ved flatt tak eller pulttak kan maksimal byggehøyde være 9,5 m. Ved etablering av takterrasse tillates rekkverk inntil 1 m over maksimal gesimshøyde. Med byggesøknad leveres tegninger som viser bebyggelsens høyde og plassering i terreng samt tegninger som viser:

- utforming av felles (private) adkomster fra f\_SV med tilhørende fellesareal for renovasjonsbeholdere
- tomtedeling for hele BFS2

#### 4.4 BFS3

Bolig kan ha maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 9 m og 10 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng inntil husvegg. Ved flatt tak eller pulttak kan maksimal byggehøyde være 9,5 m. Ved etablering av takterrasse tillates rekkverk inntil 1 m over maksimal gesimshøyde. Med byggesøknad leveres tegninger som viser bebyggelsens høyde og plassering i terreng samt tegninger som viser:

- utforming av felles (private) adkomster fra f\_SV med tilhørende fellesareal for renovasjonsbeholdere
- tomtedeling for hele BFS3

#### 4.5 Renovasjonsanlegg, f BRE

Innenfor arealet skal det plasseres renovasjonsbrønner som er felles for felt BFS1. Avfallssortering skal følge kommunens renovasjonsforskrift mht. avfallshåndtering og sortering. Renovasjonsbrønnene skal betjenes fra holdeplass i o\_SV1, jf. plankartet.

### **5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

Alle samferdselsarealer skal inngå i teknisk detaljplan/byggeplan som godkjennes av kommunen. Adkomst til boligfelt, fotgjengerkryssinger, skiltplan og eventuelle fartsreducerende tiltak skal framkomme i denne planen.

#### 5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer), o\_S

Arealet dekkes av reguleringsplan for omkjøringsvegen og innebærer kjøreveg og gang-/sykkelveg med tilhørende annet vegareal, samt støyskjermingstiltak.

#### 5.2 Kjøreveg, o\_SKV-SV

o\_SKV: Offentlig samleveg med fortau og holdeplass for renovasjonsbil. Det skal ikke anlegges avkjørsler direkte fra samleveg til boligeiendommer.

f\_SV: Felles (privat) adkomstveg til boliger. Det tillates etablert avkjørsler fra denne vegen til boligeiendommer.

#### 5.3 Fortau, o\_SF

Fortau langs offentlig samleveg o\_SKV.

#### 5.4 Annen veggrunn, grøntarealer

Arealene (ikke navngitt i planen) er offentlig veggrunn som innebærer grøft mellom offentlig kjøreveger/gangveier og andre formål. Avrenning og fordrøyning av overvann ivaretas her, samt snødeponering. Arealet rommer også trasé for kommunale VA-ledninger.

Vegkjæringer/-fyllinger som går utover areal for annen veggrunn skal inngå i terrengarbeider for tilgrensende felt. I overgangen mellom veg og formålsgrenser tillates det kun grus eller asfalt. Det er ikke tillatt å legge belegningsstein eller lignende.

Der det ikke er fjellskjæringer eller avkjørsler, skal arealene tilsåes og framstå som grønne arealer etter anleggsarbeidet er ferdig.

## **6. Grønnstruktur**

### 6.1 Grønnstruktur/Vegetasjonsskjem, GV

Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares. Atkomstmuligheter gjennom området for friluftsliv og skogsdrift på tilgrensende arealer tillates etablert, og tiltak skal inngå i reguleringsplan for grønnstruktur.

## **7. Hensynssoner**

### **7.1 Sikringssone frisikt**

Innenfor frisiktsonene tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 m målt fra tilstøtende vegers terrengnivå.

## **8. Rekkefølgebestemmelser**

### **8.1 Skytebanen**

Før første rammetillatelse for boliger i planområdet gis, skal Teigen skytebane være flyttet og eventuelt behov for opprensning i grunnen være gjennomført iht. gjeldende forskrifter.

### **8.2 Omkjøringsvegen**

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet (B2) skal:

- a) omkjøringsvegen Jessheim sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet, eller sikret opparbeidet gjennom godkjent utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen, hvor finansiering av hele omkjøringsvegen fremgår, skal legges frem for politisk godkjenning
- b) sikkerhet avsettes for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet
- c) byggeplan være godkjent av rette veimyndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- d) adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak /adkomst via området er sikret i bestemmelsene.

Før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet (B2) skal: hele omkjøringsveien være ferdig opparbeidet som angitt ovenfor i a) (bygges i ett strekk).

### **8.3 Støyskjermingstiltak**

Før første brukstillatelse i planområdet gis, skal støyskjermingstiltak som følge av trafikkstøy være ferdigstilt.

### **8.4 Grønnstruktur i kommunedelplanen(KDP)**

Før første igangsettingstillatelse i planområdet gis, skal grønnstruktur for den delen av KDP Jessheim sørøst som ligger nordvest for omkjøringsvegen være ferdig regulert. Trasé for lysløyper, mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/stier og grønnstrukturer må være opparbeidet jf. § 5 og 6 i KDP. Lysløypa kobles sammen med dagens lysløype sør og øst for omkjøringsvegen.

### **8.5 Plan for vann, avløp og overvann**

Før første innsendelse av byggesøknad skal det foreligge VA-plan for planområdet jf. § 3.4 som er godkjent av VARV-enheten i kommunen.

### **8.6 Renovasjonsanlegg**

Før første brukstillatelse i felt BFS1 gis, skal f\_BRE være ferdigstilt.

### 8.7 Trafikk

Før første brukstillatelse for bolig innenfor planområdet gis, skal kjøreveg o\_SKV med fortau være ferdigstilt.

Før første brukstillatelse for bolig innenfor BSF2, 3, 4 eller 5 gis, skal kjøreveg f\_SV være ferdigstilt.

### 8.8 Energianlegg

Før første brukstillatelse i planområdet gis, skal nettstasjon som betjener boliger i B2 være etablert.

### 8.9 Tilgrensende skogbruksarealer

Før etablering på felt B2 skal adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene sikres for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via planområdet.