

ULLENSAKER KOMMUNE

Detaljregulering for del av K2 Byplan - Teisengården

GNR 135 BNR 46

Plan ID:	425
Planen er datert:	14.02.19
Bestemmelsene er datert:	14.02.19
Revidert:	11.10.2019

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 for følgende formål:

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

FKT: Forretning, kontor og tjenesteyting.

BE: Energianlegg

BRE: Renovasjonsanlegg

BAU: Annet uteoppholdsareal

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2) SPA1: Parkering

SPA2: Parkering

- Hensynssone (Pbl §12-6)

H570: Bevaring kulturmiljø

H140: Frisiktsone

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Teknisk infrastruktur

Byggeplan for ny avkjørsel skal være godkjent av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse kan gis.

Rammeplan for vann, spillvann og overvann skal utarbeides og godkjennes senest før det gis rammetillatelse for tiltaket. Detaljplaner skal være godkjent før det gis igangsettingstillatelse. Før nye

tiltak innenfor planområdet kan tas i bruk må de tekniske anleggene for feltet være utført i samsvar med godkjent detaljplan.

Hvis kommunen skal overta vann- og avløpsanlegg eller det skal utføres tiltak på kommunens anlegg, skal avtale om dette foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse tiltakene.

2.2 Hageanlegg

Før ferdigattest gis skal uteoppholdsareal innenfor planområdet være opparbeidet i henhold til godkjent planteplan. Dersom midlertidig brukstillatelse søkes om senere enn 1. september, skal all beplantning være gjennomført innen 1. juni i etterfølgende kalenderår.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en samlet situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor:

- Bebyggelsens plassering
- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform skal påføres all bebyggelse
- Uteoppholdsarealer og gangareal
- Parkeringsplasser og opplegg for renovasjon
- Henvisninger til planteliste

3.2 Estetikk

Illustrasjoner som er vedlagt planbeskrivelsen skal være retningsgivende for utforming av bebyggelse og hageanlegg.

3.3 Overvann

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 skal sikres flomveger for kontrollert avrenning i en flomsituasjon som fordrøyningsanlegget ikke er dimensjonert for.

3.4 Universell utforming

Alle utearealer og all bebyggelse skal prosjekteres og utføres i henhold til prinsippet om universell utforming.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 FKT: FORRETNING, KONTOR OG TJENESTEYTING

4.1.1 Forretning, kontor og tjenesteyting

Bebyggelsen skal benyttes til forretning (småskala butikker,), kontor, tjenesteyting.

4.1.2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse % BYA = 40 %. Åpne arealer under pergola og skjermtak medregnes ikke.

4.1.3 Byggehøyde

Ny bebyggelse, utenfor hensynssone bevaring kulturmiljø, kan oppføres med gesimshøyde inntil kote + 209,6 og mønehøyde inntil kote + 211,9.

Et takopplett som omfatter trapp, utgang til takterrasse og løfteplattform, kan oppføres med gesimshøyde +210,5. Takopplettet skal ikke være bredere enn 1/3 av byggets lengde.

4.1.4. Estetikk

Nybygg og tilbygg skal ha saltak som hovedform. Flate tak kan benyttes i tak som underordnes hovedformen. Nybygget skal underordne seg eksisterende hovedhus (Sveitserhusrt) og skal ikke konkurrere om oppmerksomheten til dette huset eller nabohuset.

Teisengården skal fremstå som et helhetlig anlegg og ikke to separerte eiendommer. Mellombygget skal ha en konstruksjon som gjør at de to byggene fremstår og gir inntrykk av to separerte bygg. Det skal være et klart visuelt skille mellom mellombygget og uthuset. Hovedkonstruksjonen og fasaden mot Trondheimsvegen skal bestå av glass slik at konstruksjonen fra eksisterende uthus synes. Her kan det vurderes en halvklimalisert sone.

Det skal være fargekontrast mellom eksisterende og nye bygg. Eksisterende uthus og hovedhus skal ha en tradisjonell farge. Det skal redegjøres for fargevalg i byggesøknad og fargevalget skal godkjennes av relevant fagmyndighet. Nybygg skal ha en hovedform som tilpasses eksisterende bygningsmiljø.

Det tillates ikke oppført pergola eller plating innenfor planområdet.

4.1.5 Lydforhold

Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)»

4.2 BE: ENERGIANLEGG

4.2.1 Nettstasjon

Området er avsatt til nettstasjon.

4.3 BRE: RENOVASJONSANLEGG

4.3.1 Renovasjon

Det skal legges til rette for en renovasjonsordning som kan praktiseres i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift. En ordning for næringsavfall skal tilrettelegges etter gjeldende regelverk for næringsavfall.

4.4 BAU: ANNET UTEOPPHOLDSAREAL

4.4.1. Utforming hageanlegg

Hageanlegget skal utformes som en tidsriktig hage i forhold til alder til bevaringsverdig bebyggelse. Planter skal ha lokal og tidsriktig forankring. Harde overflater skal unngås. Opparbeidelse av hageanlegget skal være i henhold til beplantningsplan og planteliste, datert 20.6.2019.

4.4.2 Overvann

Alt overvann skal håndteres på eget område. Prinsippet for lokal overvannshåndtering skal følges.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 SPA1: PARKERING BILER

5.1.1

Parkering for ansatte og besøkende til området BS skal være på området SPA1.

5.1.2 Antall p-plasser

Det tillates opparbeidet 7 biloppstillingsplasser. En av disse skal være tilpasset bevegelsehemmede med rullestol.

5.1.3 Utforming

Parkeringsplass opparbeides med grus eller tilsvarende tidsriktig uttrykk og det skal etableres hekk mot naboeiendommen i nord, gnr.135/88.

5.1.4 Varelevering og renovasjon

Det skal etableres vendehammer til renovasjon og varelevering. Manøvreringsareal skal opparbeides med grus.

5.2 SPA2: PARKERING SYKLER

5.2.1 Utforming

Det skal opparbeides minimum 10 parkeringsplasser for sykkel.

6. HENSYNSSONER

6.1 H570: Bevaring kulturmiljø

Hensynssone H570_1 er avsatt til ny plassering av eksisterende uthus på eiendommen. Flytting skal gjennomføres uten å endre helhetsuttrykket i fasadene. Det skal redegjøres for hvilke materialer som gjenbrukes ved byggesøknad basert på en detaljert tilstandsanalyse som skal vedlegges søknad om rammetillatelse. Det skal gjenbrukes mest mulig av eksisterende materialer fra uthuset ved flytting. Tilstandsanalyse skal utarbeides av foretak med relevant fagkunnskap. Det tillates ny kjeller uten vinduer. Kjellermur skal ha et tidsriktig utseende.

Nye utsparinger for vinduer og dører skal godkjennes av relevant fagmyndighet. Tilbygg skal tilpasse seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til den i form, volum og materialbruk.

Hensynssone H570_2 er avsatt til eksisterende hovedbygning. Det tillates ingen endring av fasader. Bygningen skal forbli frittstående.

Hensynssone H570_3 er avsatt til hageanlegget. Endringer i hageanlegget inkl. fjerning av trær skal godkjennes av relevant fagmyndighet.

Teisengården med tilhørende hageanlegget skal fremstå og forvaltes som et helhetlig anlegg og skal ikke fremstå som to adskilte eiendommer.

Det tillates ikke oppført blomsterbedd, hekk eller annen beplantning eller konstruksjoner som visuelt deler eiendommen i to.

6.2 H140: Frisiktsone

I frisiktsonen skal terrenget planeres og holdes fritt for sikthindrende vegetasjon og gjenstander (herunder parkering) slik at disse ikke rager mer enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Gjerder i ikke sikthindrende utførelse kan likevel tillates med høyde opp til 0,8 m over tilstøtende vegers nivå. Likeledes kan enkeltstående oppstammede trær inntil 15 cm i diameter som ikke hindrer sikten tillates.