

Reguleringsplan for Norevegen 5-9, Kløfta

Detaljregulering

PlanID: 429

Nasjonal arealplan ID:

Reguleringsbestemmelser – Norevegen 5-9.

Saksnummer: 16/6902

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å tilrettelegge for konsentrert småhusbebyggelse i form av flermannsboliger og/eller rekkehus, samt veg og tilhørende anlegg.

Forholdet til tidligere planvedtak og overordnede planer

Denne reguleringsplan og de tilhørende bestemmelser gjelder foran tidligere vedtatte overordnede arealplaner etter plan- og bygningsloven. (PBL). I tillegg til denne reguleringsplanens bestemmelser gjelder kommuneplanens arealdel med generelle bestemmelser og kommunedelplan for Kløfta.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

Planens begrensning

Detaljreguleringsplanen omfatter g.nr/b.nr 16/90 og i tillegg adkomstveg (Norevegen) fra Dørresvingen. Det regulerte området er vist på plankartet

Automatisk fredete kulturminner:

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling jr. lov om kulturminner §8, annet ledd.

Støy

Støynivå på uteoppholdsarealer skal på søknadstidspunktet tilfredsstillende anbefalte grenser i miljøverndepartementets støyretningslinje T-1442/2016, tabell 3 ,eller senere retningslinjer som erstatter denne.

Bygg- og anleggsstøy skal følge retningslinjer for begrensning 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.

Overvannshåndtering

Overvann, takvann og drensvann skal fordrøyas, og det tillates inntil 2 l/s påslipp på kommunalt nett. Dimensjoneringen av fordrøyningsanlegget skal være med 50 prosent klimafaktor og flomveger skal håndtere 200-årshendelser med samme klimafaktor. Det skal være mulig å vedlikeholde fordrøyningsanlegget, og det skal være sandfang for å hindre at partikler kommer inn på kommunalt nett.

VA

All prosjektering og utførelse av VA skal være i henhold til Ullensaker kommunes gjeldende VA-norm. Det skal legges til rette for at det kan installeres vannmåler hos den enkelte abonnent.

Parkering:

For hver boenhet skal det settes av 1,5 + 0,2 p-plass. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes.

For hver boenhet skal det avsettes areal til 2 sykkelplasser.

Garasjer/carporter kan oppføres som fellesanlegg, frittliggende eller i tilknytning til bebyggelsen.

Avkjørsel/Adkomst

Avkjørsel til planområdet tillates via Norevegen direkte fra Dørresvingen.

3. Bestemmelser til arealformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (pbl §12-5 ledd nr 1) – Bolig

Det tillates konsentrert småhusbebyggelse (Herunder flermannsboliger og rekkehus i 3 etasjer)

Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene som vist på plankartet. Garasjer, boder, murer o.l kan oppføres utenfor byggegrensene, inntil 1 meter fra eiendomsgrenser til naboer og inntil 1 meter fra veg.

Maksimal utnyttelse skal tilsvare %-BYA = 35 %.

Det tillates maksimalt oppført 13 boenheter på eiendommen.

Maksimal tillatt mønehøyde for ny bebyggelse er 9,5 meter målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen.

Maksimal størrelse på sammenhengende bygningsvolumer settes til 350m². Eventuell parkering i tilknytning til boligdel medregnes ikke i disse 350 m².

Garasjer, boder og skjerming av renovasjonsanlegg og evt. uteoppholdsplass skal tilpasses ny bolig iht. arkitektur, form, farge og materialbruk.

Estetikk og utforming

Ny bebyggelse skal gis en utforming, materialbruk og fargesetting som bidrar til at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Det tillates både saltak, pulttak og flate tak.

Det tillates mindre nødvendige takoppbygg over hovedgesims til tekniske installasjoner slik som f.eks heis, trapper, ventilasjon osv. Takoppbygg skal være samlet og integrert. Det tillates ikke svalganger som er ligger utenfor bygningen og som går langs hele fasaden.

Takterasse kan oppføres 4 meter over gjennomsnittlig planert terreng (Maksimalt 1 etasje)

Utearealer:

Det skal settes av min. 45m² per 100m² bruksareal for bolig til felles uteoppholdsarealer, hvorav min 15m² skal være til lekeplass. Utearealene og lekearealene skal samlokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensing og støy. Uteoppholdsarealer på felles takterrasse kan ikke regnes som lekbart areal, men kan inngå i beregning av felles uteoppholdsarealer. Dette under forutsetning at minst 30% av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.

Den 1. mai kl 15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av godkjent utearealer.

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Veg

Adkomstveg fra Dørresvingen til eiendom 16/90 tillates med en total vegbredde på 7 meter.

For veg som skal tåle et renovasjonskjøretøy skal kommunens vegnorm eller Statens vegvesens norm N100 for lastebil i utgangspunktet legges til grunn ved dimensjonering. For øvrig skal Statens vegvesens håndbøker legges til grunn.

Under avkjøring til kommunal vei skal det legges stikkrenne med diameter 200mm.

Trase for energinett:

Hafslund har rett til å ha nedgravde kabler over eiendommen og grunneier har rett til, på egen regning å legge om kabeltraseen for å få utnyttet tomten mer hensiktsmessig,

Renovasjon:

Ved oppføring av mer enn 15 boenheter skal det benyttes nedgravde avfallsbrønner. Ved søknad om rammetillatelse skal vises at det er ivarettatt snumulighet for renovasjonsbiler, enten i form av snusirkel eller vendehammer.

Det skal utarbeides en målsatt avfallsplan for området, som skal behandles av VARV-enheten senest ifbm. rammesøknad. Planen skal beskrive hvordan det legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune. Kommunens retningslinjer for tilrettelegging av renovasjon skal følges såfremt det er praktisk gjennomførbart innenfor en forsvarlig kostnadsramme.

4. Bestemmelser til høyspentkabler og nettstasjoner

Høyspentkabeltrase og nettstasjoner

For nedgravde høyspentkabler i planområdet gjelder følgende: Det kan normalt iverksettes tiltak (Inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Fremtidig tilkomst til kabelgrøftene skal ikke hindres og det skal ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekning over kabler.

-Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m. fra eiendomsgrense, 3 meter fra veg og minimum 5 meter fra annen bebyggelse.

-Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrensener og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner tillates også etablert i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

5. Rekkefølgebestemmelser

Før rammetillatelse

Det skal utarbeides utvendig VA-situasjonsplan og renovasjonsplan som skal godkjennes av VARV-enheten senest før rammetillatelse gis.

Før igangsettingstillatelse

Høyspentkabel må være flyttet før igangsettingstillatelse gis dersom planlagte tiltak kommer i konflikt med kabelen.

VA-anlegg som skal betjene bebyggelsen må være opparbeidet og godkjent av VARV-enheten som driftsklar, før igangsettingstillatelse kan gis.

Det skal gjennomføres oppmålingsforretning av adkomstveg/Norevegen før det gis igangsettingstillatelse til boliger

Før bebyggelse tas i bruk:

Felles utomhusareal og grøntareal skal fortrinnsvis være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse. Dersom årstiden eller andre klimamessige utfordringer vanskeliggjør ferdigsstilling kan det alternativt være ferdigstilt senest første vekstsesong etter at første brukstillatelse er gitt. Ved trinnvis utbygging er det tilstrekkelig at den delen som naturlig tilhører byggetrinnet er ferdig opparbeidet.

Adkomstveg skal opparbeides i henhold til reguleringsplan før brukstillatelse gis.