

ULLENSAKER KOMMUNE
BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR:
WILLERSRUDJORDET Gnr 29 bnr 75, 89 og 610, KLØFTA

PlanID: 424

Planen er datert sist revidert.....
Bestemmelsene er datert 07.02.18 sist revidert
Vedtatt av Ullensaker Kommunestyre den

Ordfører

Forslag sist korrigert

§ 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

§ 1.01 Avgrensning:

Det regulerte området er på plankartet avgrenset med Rp-Grense

§ 1.02 Reguleringsformål:

I planen er det regulert områder for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg (§12-5, nr.1)

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse BBB
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse BKS
- Boligbebyggelse - frittliggende bolig BFS
- Uteoppholdsareal BUT
- Annet uteoppholdsareal BAU
- Lekeplass BLK
- Renovasjonsanlegg
- Energianlegg
- Støygjerde
- Industri

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12.5, nr. 2)

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Fortau
- Parkeringsplasser

§12-5. Nr 3 – Grønnstruktur

- Friområde - grønnstruktur

Bestemmelsesområde

- Gangforbindelse

§ 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

§ 2.01 Samferdselsanlegg

Kryss mot Kongsvingervegen skal være godkjent av Statens Vegvesen før opparbeidelse.

O_SKV1 og f_SKV2 må være ferdig opparbeidet i h.h. til detaljert reguleringsplan før ferdigattest på boligbebyggelsen kan gis.

Skiltplan og stenging av sidevei for Prestmoen, ved nr 34 og 36, skal være gjennomført før ferdigattest på boligbebyggelsen kan gis.

§ 2.02 Renovasjonsanlegg

Område BRE1-2 er avsatt til renovasjonsanlegg skal opparbeides iht detaljplan. Disse skal godkjennes av kommunen senest i forbindelse med tilhørende rammesøknader. Kommunens renovasjonsforskrift skal følges. Før det gis igangsettingstillatelse skal renovasjonsløsning med plassering og dimensjonering godkjennes av kommunen.

§ 2.03 Felles parkeringsplasser på terreng

Felles parkeringsplasser SPP1 er felles for byggeområdene BKS
Opparbeidelse skal skje senest ved opparbeidelse av siste delfelt.

§ 2.04 Utomhusareal

Utomhusplanen skal være godkjent av kommunen før igangsettingstillatelse gis. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på felt BBB1, BKS1, BKS2 og BKS3 skal 50% av BUT_2 være ferdigstilt. Ved brukstillatelse eller ferdigattest på felt BBB2 og BKS4 skal resterende areal på BUT_2 være ferdigstilt. Ferdigstilling av utomhusarealer tilpasses årstid i forhold til kvalitetsmessig gjennomføring av grunnarbeider og beplantning, men senest ved første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

§ 2.05 Grønnstruktur - friområde

Tursti gjennom GF1 skal opparbeides før det gis ferdigattest på bebyggelsen i felt BKS3.

§ 2.06 Matjord

Landbruksmyndighetene skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal, før det gis igangsettingstillatelse til boliger. Tillatelse skal vedlegges første igangsettingstillatelse til boliger.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE (BBB, BFS og BKS)

§ 3.01 Byggetrinn og antall boliger

Planområdet kan søkes i flere byggetrinn, men det kan maksimalt bygges 45 boenheter.

§ 3.02 Formål

Formål er angitt på reguleringskartet.

§ 3.03 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442 tabell 3 eller den til enhver tid gjeldende forskrift for støy legges til grunn for prosjekteringen.

Det kan for øvrig etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone, på følgende premisser:

- Felles uteareal f_BUT_2 skal være under grenseverdiene for gul støysone
- Tilfredsstillende kravet til utendørs støy på private terrasser i hht gjeldende forskrift, lokale skjermingstiltak ved behov
- Dokumenter at kravet til innendørs støynivå oppfylles
- Støyreducerende tiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen og være ferdigstilt før brukstillatelse
- BKS1: Stue/kjøk i 1.etg skal ligge mot stille side. Min 2 soverom skal være mot fasade med maks 56dB. Lokal skjerming av terrasse i 2.etg
- BKS2: Stue i 1.etg skal ligge mot stille side. Min 2 soverom mot stille side. Lokal skjerming av terrasse i 2. og 3.etg
- BKS3: Kjøk/spis mot stille side i 1.etg. Min 2 soverom mot stille side. Skjerming av terrasse i 1., 2. og 3.etg.
- BKS4: Stue/kjøk i 1.etg mot stille side. Min 2 soverom i 80% av bebyggelsen mot stille side. Min 2 soverom i 20% av bebyggelsen tillatt mot fasade med maks 58dB. Lokal skjerming av terrasse i 2. og 3.etg.
- BBB1 og BBB2: I 1.etg skal alle oppholdsrom vende mot stille side og terrasse skal oppfylle kravet til utendørs støynivå. I 2.etg tillates oppholdsrom med vindu ut mot fasade med maks 58dB. Lokal skjerming av balkonger i 2.etg.

§ 3.04 Støygjerde

Mellom industriområdet og grønnstruktur skal det settes opp støygjerde i høyde maks 4 meter i den utstrekning som er nødvendig mht støy.

I plangrense mot øst kan det settes opp støygjerde i maks 4 meter hvis nødvendig mht lyd.

§ 3.05 Elektrisitetsforsyning

Område BE1 er avsatt for nettstasjon.

§ 3.06 Vann, avløp og overvann

Rammeplan for VA må utarbeides og skal være godkjent av kommunen seinest ved søknad om rammetillatelse.

Detaljplaner VA skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse. VA-anlegg skal være godkjent som driftsklart av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bygg som skal betjenes.

Overvann skal fordrøyes lokalt på tomten.

§ 3.07 Utomhusplan

Ved søknad om oppføring av ny bebyggelse skal det medfølge utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser detaljutførelse/opparbeidelse av alle ubebygde arealer inkludert veier, p-plasser, sykkelparkering, lekeplasser mm. Planen skal vise

fremtidig vegetasjon og terreng. Terreng/plasser skal være høydesatt og fallforhold angitt.

§ 3.08 Grønnstruktur

Grønnstruktur o_GF1 mellom industriområdet og byggeområde for bolig er offentlig friområde med kommunen som eier og drifter. Området skal beplantes og opparbeides med grussti.

§ 4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER, BBB, BFS og BKS

§ 4.01 Grad av utnytting

Utnyttelsesgraden er påført reguleringskartet og beregnes som % BYA av hvert felt.

Overdekkede sykkelplasser og inngangspartier teller ikke som BYA.

§ 4.02 Bebyggelsens plassering, høyder og antall etasjer

Bebyggelsen kan oppføres i 2 og 3 etasjer.

Det tillates skrått og flatt tak.

Høyder måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Område BFS1 og BFS2:

Kan bebygges med 2 etasjer. Ved saltak tillates møne maks 9 meter og gesims maks 6,5 meter. Ved pulttak eller flate tak tillates maks 7,5 meter gesims.

Område BKS1:

Kan bebygges med 2 etasjer. Ved saltak tillates møne maks 9 meter og gesims maks 6,5 meter. Ved pulttak eller flate tak tillates maks 7,5 meter gesims.

Område BKS 2, BKS3 og BKS4:

Kan bebygges med 3 etasjer, der 3. etg kan utgjøre maks 50% av boligens fotavtrykk. Ved saltak tillates møne maks 12 meter og gesims maks 9,5 meter. Ved pulttak eller flate tak tillates maks 10,5 meter gesims.

Område BBB:

Kan bebygges med 2 etasjer. Ved saltak tillates møne maks 9 meter og gesims maks 6,5 meter. Ved pulttak eller flate tak tillates maks 7,5 meter gesims.

§ 4.03 Fargebruk

Område BKS:

Det skal brukes minst tre forskjellige fasadefarger innenfor feltene, og hus ved siden av hverandre skal ha forskjellig farge på vegg.

§ 4.04 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på reguleringskartet. Garasje kan plasseres utenfor byggegrense, men min 2 meter fra eiendomsgrense.

Overdekning over sykkelparkeringsplasser, utearealer og innganger tillates plassert utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

Balkonger, inkl innglassede balkonger, trapper, levegger, støyskjermer og boder tillates plassert utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrenser.

§ 4.05 Parkering av personbil

Område BFS:

Krav til parkering er 2 plasser pr bolig, hvorav minst en plass skal være i garasje eller carport

Område BKS:

Samlet krav til parkering er 1,7 plasser pr bolig, hvorav en plass skal være i garasje eller carport.

Område BBB:

Samlet krav til boligparkering er 1,2 plasser pr leilighet, hvorav minst 1 plass pr boenhet skal plasseres i carport. 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

§ 4.06 Sykkelparkering

Område BKS:

Det skal avsettes plass til 2 sykler pr bolig.

Område BBB:

Det skal anvises plass til 2 sykler pr bolig. 1 sykler pr bolig kan plasseres i egen bod.

§ 4.07 Utearealer og lek

Det skal avsettes plass til lekeplass på min 500m² og ballslette på min 200m² sentralt i området, som skal være felles for område BKS og BBB.

Område BFS:

Det skal avsettes min 200m² uteoppholdsareal pr bolig, med direkte tilknytning til boligen. Uteoppholdsareal på terrasse og balkonger kan medregnes.

Område BKS:

Det skal avsettes min 100 m² uteoppholdsarealer pr. bolig, med direkte tilknytning til boligen. Uteoppholdsareal på takterrasse og balkonger kan medregnes. Det skal i tillegg avsettes et felles uteoppholdsareal på min 200m² sentralt i området, felles for BKS.

Område BBB:

Det skal avsettes uteareal min 25m² pr bolig, hvorav 8m² kan være privat balkong/terrasse. Nærlekeplass skal utgjøre min 80m² og felles uteareal i nærheten av boligene min 60m². Resterende areal kan plasseres sentralt i området, sammen med lek og opphold for BKS.

§ 6 HENSYNSSONER eller areal med bestemmelser

§ 6.01 Frisiktssoner avkjørsel

I frisktssonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el.lign. med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 6.02 Gangrett

Almen tilgjengelig gangadkomst fra internveien i B4 til Kongsvingervegen skal gjøres mulig via felt BBB og Kongsvingervegen 19-25. Gangretten gir ikke rett til opphold.