

► **Planbestemmelser**

Detaljreguleringsplan for Kisatunet



ULLENSAKER
KOMMUNE

E04	2019-11-13	Korrigert etter tilbakemelding fra kommunen	OIAsp	AnGin	OIAsp
E03	2019-10-31	Korrigert etter tilbakemelding fra kommunen	OIAsp	AnGin	OIAsp
E02	2019-09-10	Korrigert etter tilbakemelding fra kommunen	OIAsp	AnGin	OIAsp
E01	2019-07-08	For godkjenning hos myndigheter	LiBBe/OIAsp	AnGin	OIAsp
D02	2019-07-01	For kommentar	LiBBe/OIAsp	AnGin	OIAsp
D01	2019-06-21	For kommentar	LiBBe/OIAsp	AnGin	OIAsp
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

I

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for de områdene som på plankartet er avgrenset med plangrense.

Planområdet er regulert som detaljregulering i samsvar med plan- og bygningslovens § 12-3.

Det regulerte området er vist med plangrense på kart, datert 21.06.2019 med en målestokk på 1: 1000 ved utskrift i A3 format.

II

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:

BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5, nr 1)

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (sosi 1111)
- Boligbebyggelse –konsentrert småhusbebyggelse (sosi 1112)
- Energianlegg (trafo) (sosi 1510)
- Renovasjonsanlegg (sosi 1550)
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg - post (sosi 1590)
- Uteoppholdsareal (sosi 1600)
- Lekeplass (sosi 1610)

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 2)

- Kjøreveg (sosi 2011)
- Annen veggrunn – tekniske anlegg (sosi 2018)
- Annen veggrunn – grøntareal (sosi 2019)

GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5, nr 3)

- Turveg (sosi 3031)

III

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert til følgende hensynssoner:

FARESONE

- Høyspenningsanlegg (sosi 370)

SIKRINGSSONE

- Frisikt (sosi 140)

IV

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 er området regulert til følgende bestemmelsesområder:

BESTEMMELSESOMRÅDE

- Midlertidig lekeplass
- Ferdigstilling av felles uteoppholdsareal/lekeplass

V

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk av arealer, bygninger og anlegg innenfor planområdet:

FELLESBESTEMMELSER

a) Kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses i den grad det berører kulturminnene eller deres sikringssone på 5 meter. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommunes kulturvernavei, jf. lov om kulturminner § 8, annet ledd.

b) Tilgjengelighet og universell utforming

Alle uterom og trafikkanlegg skal utformes i samsvar med Miljødepartementets rundskriv «Tilgjengelighet for alle». For krav til tilgjengelige boenheter blir TEK17 lagt til grunn.

c) **Jordloven**

Dyrka mark innenfor planområdet er omfattet av jordloven inntil igangsettingstillatelse til tiltak blir gitt.

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

1.1 Generelle bestemmelser

- a) Områdene skal ha adkomst fra tilliggende offentlig veg (o_SKV1), Kisavegen Fv. 458.
- b) Bebyggelse skal føres opp innenfor byggegrensene fastsatt i plankartet.
- c) Byggegrense til Fv. 458 er 20 meter fra vegens midtlinje.
- d) Byggegrense til nettstasjon er 5 meter.
- e) Framføring av kabler skal skje i jord, fortrinnsvis sammen med framføring av veg og VA.
- f) Det skal tillegges vekt på estetisk kvalitet ved utforming av ny bebyggelse og utomhusanlegg. Ny bebyggelse skal når det gjelder volumer, takform, stiluttrykk, materialbruk og fargesetting, utformes slik at området fremstår med et helhetlig uttrykk.
- g) Utforming og plassering av bygninger og anlegg skal tilpasses eksisterende terreng. Valg av utforming og plassering skal medføre så lite behov for tilpasninger av terrenget med skjæringer, fyllinger, murer osv. som mulig.
- h) Bygninger skal plasseres slik at de bryter minst mulig med naturpreget og annen bebyggelse i området.
- i) Gjerder kan settes opp inntil tomtegrensen der det ikke er til hinder for frisiktsonen langs veg. Hekk kan benyttes istedenfor gjerde.
- j) Med byggesøknad skal det følge situasjonsplan i egnet målestokk, som blant annet viser plassering og høyde på hus, samt høyde på grunnmur. Eventuelt gjerde/skjermingsvegger, forstøtningsmur og lignende skal fremgå av situasjonsplanen. Det skal i tillegg utarbeides tverrprofil av tomten som viser skjærings- og fyllingshøyder. Planen skal vise tilgjengelig parkeringsareal og/eller garasje/carport.
- k) Gjeldende støyretningslinje T-1442/16 tabell 3 gjelder for planlagt bebyggelse. Støyskjerming av byggeområdene tillates på areal avsatt til byggeformål.
- l) Oppfylling og terrengheving må unngås med mindre dette sjekkes spesielt. Utomhusarealer må ikke heves sammenlignet med opprinnelig overkant terreng. Det vises til Geoteknisk rapport 18-316 nr. 1, utarbeidet av Løvlien Georåd AS, som også legges til grunn for prosjektering og utførelse av byggetiltak, herunder grunnarbeider.
- m) Rammeplan for vann, avløp og overvann, utarbeidet av Norconsult 15.02.19 legges til grunn for utbyggingen av VA-anlegget og håndtering av overvann innenfor planområdet.

1.2 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

- a) Områdene BFS1 og BFS2 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.
- b) Det kan oppføres boliger med en mønehøyde på maksimalt 9 m fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- c) Parkering skal skje på egen tomt. Det skal tilrettelegges for 2 plasser per boenhet.
- d) Tillat tomteutnyttelse er %BYA = 30 %.

1.3 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse

- a) Området BKS1-2 er regulert til konsentrert småhusbebyggelse. Bebyggelsen føres opp i form av eneboliger, kjedede eneboliger og flermannsboliger.
- b) Innenfor områdene BSK1 og BSK2 kan det totalt tillates inntil 22 boenheter. I område BSK1 kan det tillates oppført inntil 6 boenheter og i område BKS2 inntil 16 boenheter.
- c) Maksimal tillatt utnyttelse er %BYA=40 %.
- d) Maksimal tillatt mønehøyde er 10 m målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.
- e) Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler løses på egen tomt.
- f) Parkering skal skje på egen tomt. Det skal tilrettelegges for 2 plasser per boenhet.
- g) Det er ikke vist avkjørselspiler til BKS1. Dette må tilpasses ved søknad om tiltak ift. bebyggelsens utforming.

1.4 Energianlegg

- a) Innenfor område BE1 tillates plassert nettstasjon.

1.5 Renovasjonsanlegg

- a) Området BRE1 på plankartet skal benyttes til anlegg for renovasjon.
- b) Anlegget er felles for boliger i BKS1-BKS2.

1.6 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

- a) Område BAS1 er regulert til annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg, og skal benyttes som felles areal for postmottak. Det kan opparbeides felles postkassestativ eller lignende konstruksjon så lenge den ikke er til hinder for fri sikt i vegkrysset.

1.7 Uteoppholdsareal/lekeplass

- a) Innenfor området skal det anlegges felles uteareal (BUT1) og lekeplass (BLK1) for boliger i BKS1 og BKS2. Arealer og lekeplasser skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift. Tilgjengelighet for alle brukere skal ivaretas.

Det skal settes av minst 80 m² per boenhet til lek og uteoppholdsareal. Inntil 40 m² av uteoppholdsarealet kan dekkes av fellesarealer og lekeplasser. Lekeplass skal ha gunstig orientering i forhold til sol og skal beskyttes mot trafikk, forurensning, støy og annen helsefare. Det skal etableres sittegruppe samt sitteanordning i umiddelbar nærhet til lekeapparater for små barn. For øvrig skal leke- og uteoppholdsareal tilby aktivitetsmulighet for alle aldersgrupper. Uteoppholdsareal BUT1 og lekeplass BLK1 skal sikres med gjerde eller hekk mot areal for renovasjon BRE1 og vendehammer på f_SKV2.

- b) Det tillates anlegg for overvannshåndtering som ikke er til hinder for uteopphold og lek på området.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

2.1 Kjøreveg

- a) Områdene f_SKV1, f_SKV2 og SKV3 skal benyttes til kjøreveg for planområdet og skal betjene all bebyggelse i planområdet.
- b) f_SKV1 og f_SKV2 reguleres med en vegbredde på 5 m. SKV3 tilpasses eksisterende kjøreveg.
- c) Vendehammer på f_SKV2 skal også fungere som adkomst for boliger i område BKS2.

2.2 Annen veggrunn

- a) Områdene SVT1-SVT3 skal benyttes til annen veggrunn – teknisk areal, fortrinnsvis til tekniske installasjoner, grøfter og overvannshåndtering.
- b) Områder markert SVG1 skal benyttes til annen veggrunn – grøntareal.

3 GRØNNSTRUKTUR

3.1 Turveg

- a) Område GT1 skal benyttes som ferdselsforbindelse mot friluftsområder i vest. GT1 skal opparbeides med grusdekke.

VI

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 gis følgende bestemmelser til hensynssoner innenfor planområdet:

HENSYNSSONER

FARESONE – HØYSPENNINGSANSLEGG (H370)

- a) Det er avsatt faresone for høyspenningsanlegg (H370_1) 5 m ut fra nettstasjonen.
- b) I faresonen kan det ikke oppføres bebyggelse.

SIKRINGSSONE – FRISIKT (H140)

- a) Frisikt skal tilrettelegges som vist i planen. Frisiktlinje på 6 m x 75 m er tegna inn i plankartet. I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over veibanen.

VII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 9 gis følgende bestemmelser:

BESTEMMELSESOMRÅDER:

MIDLERTIDIG LEKEPLASS (#1)

- a) Området skal benyttes som midlertidig lekeplass i byggeperioden inntil felles uteoppholdsareal/lekeplass BUT1 er ferdigstilt.

FERDIGSTILLING AV FELLES UTEOPPHOLDSAREAL/LEKEPLASS (#2)

- a) Felles uteoppholdsareal/lekeplass skal ferdigstilles og kan tas i bruk før siste bolig innenfor bestemmelsesområde #2 får brukstillatelse.

VIII

I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 nr. 10 gis følgende bestemmelser vedr. vilkår og rekkefølge:

Før igangsettingstillatelse:

- a) Det skal utarbeides detaljplaner for vann, spillvann og overvann iht. VA-norm som skal sendes inn og være godkjent av VARV-enheten i Ullensaker kommune før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene.
- b) Det må sikres at eksisterende spillvannsnett må være utbedret og vannforsyningskapasitet på Nordkisa forsterket før det gis igangsettingstillatelse.
- c) Skal det foreligge avtale mellom utbygger og kommunen om de tekniske anlegg som skal overtas til eie og drift av kommunen, eller bestående anlegg som legges om.
- d) Skal kommunaltekniske anlegg skal være opparbeidet og godkjent av kommunen eller at opparbeidelse av anlegg er sikret.
- e) For bygg innenfor det delområdet anlegget er ment å betjene skal anlegg og tiltak for håndtering av avrenning og overvann skal være driftsklart.

- f) For boliger innenfor planområdet gis, skal gang- og sykkelvegforbindelse fra planområdet fram til eksisterende gangforbindelse langs Kisavegen være sikret gjennomføring. Dette skjer ved at gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for aktuell strekning gang- og sykkelveg skal være inngått.
- g) Skal tiltak som berører fylkesvegen gjennomføres iht. byggeplan godkjent av fylkesvegmyndigheten. Før igangsettingstillatelse innen planområdet skal byggeplanen være godkjent og det skal være inngått gjennomføringsavtale for disse tiltakene med fylkesvegmyndigheten.
- h) Det skal legges til rette for en renovasjonsordning i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift. Renovasjonsplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegning skal være godkjent av kommunens VARV-enhet.
- i) Skal plan for disponering av matjord fra dyrka mark innenfor planområdet godkjennes av kommunen.

Før brukstillatelse for boliger BKS1-2:

- j) Skal nødvendig teknisk infrastruktur være etablert.
- k) Skal støyvoll/-skjerm ferdigstilles for bebyggelse på BKS1-BKS2.
- l) Skal det opparbeides ny avkjørsel til eiendom 104/37.
- m) Skal gang- og sykkelvegforbindelse fra planområdet fram til eksisterende gangforbindelse være etablert.
- n) Skal plass for venteareal opparbeides ved kryss, fv. 458.