

# ULLENSAKER KOMMUNE



## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VARDEVEGEN 15,

**gnr. 199, bnr. 26. PlanID: 3033-436.**

Vedtatt av Ullensaker kommune den 17.11.2020, Saksnr. 20/10574 (HIST. Saksnr. 17/3261)

Reguleringsplan er datert 02.06.2020. Reguleringsbestemmelser er datert 02.06.2020. Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7.

### 1 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS (1111)
- Lekeplass, BLK (1610)
- Renovasjonsanlegg, BRE (1550)

#### **Samferdsel og teknisk infrastruktur** (Pbl. § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, SKV1-2, (2011)
- Gang- og sykkelveg, SGS1-2 (2015)
- Annen veggrunn, tekniske anlegg SVT1-3 (2018)
- Annen veggrunn, grøntareal SVG1-2 (2019)

#### **Hensynssoner** (Pbl. § 12-6)

- Sikringszone – Frisikt (H140)

#### **Bestemmelsesområder** (Pbl. § 12-7)

- Anlegg for fordrøyning av vannmasser – infiltrasjonsgrøfter, #1-2.

### 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### 2.1 VEG- OG TRAFIKKANLEGG

Før rammetillatelse kan gis skal byggeplan for veg være godkjent av kommunen og avkjørsel til Vardevegen (fv. 1555) være godkjent av Viken fylkeskommune.

Før midlertidig brukstillatelse gis til nye boliger skal eksisterende avkjørsel stenges og ny avkjørsel opparbeides med unntak av slitelaget som legges når anleggsarbeidet er ferdig og før det kan gis ferdigattest.

## 2.2 VANN, AVLØP OG OVERVANN

Rammeplan for overvannshåndtering, vann og avløp og sløkkevann for hele planområdet skal godkjennes av kommunens VARV-enhet før det kan gis rammetillatelse.

Før det kan gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjenning fra VARV-enheten av detaljplaner for vann, avløp og overvann, samt dokumentasjon på at krav til sløkkevann for småhusbebyggelse oppfylles.

Før igeangsettingstillatelse gis for ombygging av eksisterende kommunale anlegg eller søknad om at kommunen skal overta nye VA-anlegg, skal avtale om dette foreligge.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal VA-anlegget være opparbeidet og godkjent av VARV-enheten. Annen ordning må avtales særskilt med VARV-enheten.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, skal sluttokumentasjon for VA-anlegg være godkjent av VARV-enheten.

## 2.3 LEKEAREAL

Før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal detaljplan for lekearealer godkjennes av bygningsmyndigheten.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse og ferdigattest skal lekeareal være ferdigstilt med opparbeidet terreng, beplantning, sikring mot parkeringsareal med gjerde og vegetasjon og møblering inkludert lekeapparater i henhold til godkjent utomhusplan.

Hvis det søkes om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest etter 01. september, skal lekearealet være ferdig opparbeidet senest innen 01. juni påfølgende kalenderår.

## 2.4 RENOVASJONSANLEGG

Før det kan gis rammetillatelse skal renovasjonsplan være godkjent av kommunens VARV-enhet.

## 2.5 STØYSKJERM

Før det gis igangsettingstillatelse for støyskjerm er tiltakshaver ansvarlig for å legge om eller sikre kommunens VA-ledninger. Støyskjermens plassering skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

# 3 PLANKRAV - FELLESBESTEMMELSER

## 3.1 ESTETIKK

Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelser påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at alle bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, type tak, møneretning og materialvalg. Dette kan gjøres skriftlig og ved hjelp av illustrasjoner av plan, snitt, fasader o.l.

### 3.2 PLAN OG DOKUMENTASJONSKRAV

Ved søknad om bebyggelse skal følgende planer og dokumentasjon legges ved søknaden:

Situasjonsplan/utomhusplan skal være målsatt med relevante avstander og størrelser og vise:

- Bebyggelsens plassering med nytt og gammelt terreng.
- Plassering av garasje og boder/uthus, selv om de ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- Interne veger og gangvegsystem.
- Parkering.
- Snøopplag.
- Renovasjonsløsning og sporingskurver.
- Møblering og utforming av lekeplasser.
- Ny vegetasjon og eventuell fjerning av eksisterende vegetasjon.
- Arealer for disponering av overvann og sikring av flomsoner

### 3.3 GEOTEKNIKK

Ved søknad om byggetiltak skal fremlegges dokumentasjon på stabilitet og fundamenteringsmåte fra geotekniker.

### 3.4 STØY

All bebyggelse skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016, tabell 3. Støyskjermingstiltak mot fylkesvegen skal opparbeides og plasseres på egen eiendom, minst 3 m fra gang- / og sykkelvegens asfaltkant og utenfor adkomstvegens frisiktsone. Støyrapport datert 05.04.2019 (AKU-01) skal følges. Støyskjermens plassering skal godkjennes av vegmyndighet. Støyskjermingstiltak skal opparbeides med et variert materialbruk og estetisk uttrykk samt plasseres slik at det ikke kommer i konflikt med VA-anlegg.

T-1442/2016, kapittel 4, skal gjelde byggeaktivitet under anleggsperioden. Utbygger og entreprenør skal sørge for lavest mulig støynivå og mest mulig skånsom gjennomføring for omgivelsene. Det skal utarbeides rutiner for varsling av naboer.

### 3.5 RENOVASJON

Innenfor byggeområdet BRE skal det etableres felles renovasjonsløsning i henhold til kommunens renovasjonsforskrift.

### 3.6 OVERVANN

Overflatevann/takvann/drensvann skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering, med maksimal tilrettelegging for lokal infiltrasjon og fordrøyning, slik at vannføringen til omkringliggende områder ikke øker som følge av utbyggingen. Det er krav om klimafaktor 1,5 ved beregning av tiltak for håndtering av overvannet og det skal beregnes for 20-års gjentaksintervall.

Ved oppføring av bebyggelse i planområdet skal det legges til rette for installasjon av vannmålere.

### 3.7 ENERGIANLEGG OG STRØM

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal kapasitet på strømtilførsel og eventuelt behov for ny nettstasjon og plassering av den avklares. Konesjonshaver for distribusjon av elektrisitet skal kontaktes for å avklare tilknytning til distribusjonsnettet.

### 3.8 FREMMEDE ARTER

Ved graving eller flytting av masser som er infisert av fremmede arter bør artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

Dersom masser skal kjøres bort skal:

- massene dekkes godt under transport.
- jord fra bil, maskiner og utstyr fjernes før de forlater anleggsområdet.
- massene leveres til godkjent varig deponi/mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall.

### 3.9 ANLEGGSPHASEN

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støy og støyplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurensset. Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens krav til SHA skal legges til grunn.

### 3.10 TILGJENGELIGHET FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAPER

Planområdet skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer, også i anleggsperioden.

### 3.11 KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer andre automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet og Fylkeskommunen skal varsles.

### 3.12 EIERFORM

Arealer regulert til offentlig areal:

SKV1, SGS1-2, SVG1-2 og SVT1-2.

Arealer regulert til privat/fellesareal:

BLK, BRE, SKV2, SKVT3.

## **4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5, NR.1)**

### **4.1 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BFS)**

#### *4.1.1 Type bebyggelse*

I områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse, dvs. eneboliger og/eller tomannsboliger med minst 6 m avstand, i inntil to etasjer over terreng med tilhørende garasje/carport og uthus/boder. Det tillates maksimalt 6 stk. frittliggende eneboliger eller 6 stk. tomannsboliger. Maksimalt antall tillatte boligenheter er 12 stk.

Det tillates ikke flatt tak eller takterrasse på hele eller deler av bebyggelsen. Det er tillatt å underbygge veranda/balkong. Carport tillates oppført med pulttak.

Innenfor området tillates det oppført anlegg for nettstasjon.

#### *4.1.2 Grad av utnyttning*

Maksimalt tillatt grad av utnyttning er %-BYA=35 %.

Maksimalt tillatt BYA inkluderer garasje/carport og biloppstillingsplasser på terreng. Biloppstillingsplasser på terreng og i garasje/carport skal regnes med i bebygd areal med minst 18 m<sup>2</sup> per plass.

Utnyttelsesgrad regnes samlet innenfor BFS.

#### *4.1.3 Byggehøyder og takform*

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 7 m gesimshøyde og 8 m mønehøyde målt fra gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

For frittliggende garasjer og carporter kan mønehøyden være inntil 5 m og gesimshøyden inntil 4 m over gjennomsnittlig ferdig planert terreng.

#### *4.1.4 Byggegrenser og byggeavstand*

Byggegrense fra senterlinje på Fv. 1555 – Vardevegen er satt til 18 m.

Byggegrense mellom eiendommer internt i planområdet skal være minst 3 m. Frittliggende garasje/carport på inntil 50 kvm kan oppføres inntil 1 m fra grenser mot boligeiendommer og interne veier innenfor planområdet.

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrenser internt på planområdet, 5 m fra brennbart materiale og 10 m fra boligbebyggelse og medregnes ikke i BYA. Nettstasjoner kan tillates oppført utenfor regulerte byggegrenser forutsatt at det foreligger samtykke fra eier av berørt eiendom eller infrastruktur.

#### *4.1.5 Krav til parkering for bil og sykkel*

Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. For eventuell hybel/tilleggsleilighet/utleieenhet skal det avsettes 1 biloppstillingsplass. Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt. For hver boenhet skal det avsettes plass til 2 sykler.

## 4.2 LEKE- OG UTEOPPHOLDSAREAL

Det skal avsettes et uteoppholdsareal på minimum 45 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA hvor minst 25 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA skal opparbeides som lekeareal. Areal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.

Felles leke- og uteoppholdsareal (BLK) skal skjermes mot trafikk, støy, renovasjon, parkering, høyspøntledninger og trafokiosker og ha en utforming som gir mulighet både for opphold og samkvem, rekreasjon, lek og spill i de ulike årstidene. Det skal tilrettelegges for bruk for alle grupper uavhengig av alder og funksjonsevne. Det skal være variasjon mellom sandlek, huske og klatrelek samt opparbeides sittegruppe og beplantning. Vegetasjonsbuffer mellom felles uteoppholdsareal og privat uteoppholdsareal og sikring mot parkeringsareal skal også etableres.

## 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5, NR. 2)

### 5.1 KJØREVEGER, GANG- OG SYKKELVEG OG FORTAU

#### 5.1.1 *Krav til veganleggene*

Byggeplan skal utarbeides i henhold til kommunens vegnorm. Veger skal opparbeides i henhold til plankart og godkjent byggeplan. SKV2 skal opparbeides med belysning i henhold til gjeldende kommunale krav.

#### 5.1.2 *Avkjørsler*

Eksisterende avkjørsler skal saneres. Ny avkjørsel skal godkjennes av Viken fylkeskommune.

#### 5.1.3 *Vann, avløp og slukkevann*

All prosjektering og utførelse skal gjøres i henhold til VA-normen i Ullensaker kommune, standard abonnementsvilkår og andre krav gitt i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven. Rammeplan for hele planområdet og detaljplaner skal godkjennes av kommunens VA-myndighet.

## 6 HENSYNSSONER (§ 12-6)

### 6.1 *Sikringssone, frisikt (H140)*

I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, sikthindrende gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjøreplan.

## 7 BESTEMMELSESONRÅDER (§ 12-7)

### 7.1 *Anlegg for fordrøyning av vannmasser - infiltrasjonsgrøfter, #1-2*

Innenfor området skal det legges opp til anlegg for infiltrasjon av overvann.