

ULLENSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BORGEN VEST

Plan ID: 358


Planen er datert: 03.02.2016

Bestemmelsene er datert: 17.04.2015, revidert 03.02.2016

Plan er vedtatt av kommunestyret: 08.03.2016, i sak 23/16

31.05.2016

Dato


Ullensaker kommune
Ordfører

Ordfører

1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse (1110)
 - Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-12 (1111)
 - Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-2 (1112)
 - Energianlegg - Trafo (1510)
 - Lekeplass f_LEK (1610)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - o_Kjøreveg 1-2 (2011)
 - f_Kjøreveg 3-8 (2011)
 - o_Fortau (2012)
 - f_Fortau (2012)
 - o_Gang- og sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn (2018)

- Grønnstruktur
 - f_Turdrag 1-5 (3030)

- Landbruks-, natur- og friluftformål
 - Skogbruk S1-2 (5112)

- Hensynssoner
 - Frisikt H140_1-2
 - Høyspenningsanlegg

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Tekniske anlegg

En detaljert byggeplan på hele vegnettet skal godkjennes av Ullensaker kommune v/vegmyndigheten.

Det skal foreligge byggetillatelse for alle tekniske anlegg (herunder veger, vann og avløp), før arbeidene kan igangsettes. o_Kjøreveg 2, f_Kjøreveg 3-8, fortau langs o_Kjøreveg 2 skal opparbeides i takt med utbygging av de enkelte delfelt. Vann- og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen den betjener. Annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten.

2.2 Fortau langs Myrhusvegen.

Fortau langs o_Kjøreveg 1 skal være opparbeidet fram til o_Kjøreveg 2 før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

2.3 Gang/sykkelveg langs Myrhusvegen

Gang/sykkelveg langs o_Kjøreveg 1 skal være opparbeidet fram til o_Kjøreveg 2 før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKS1.

2.4 Lekeplasser

f_LEK 1 skal opparbeides i sammenheng med og samtidig med f_Kjøreveg 2. f_LEK 2 skal tilrettelegges for bruk samtidig med ferdigstilling av f_Kjøreveg 8. Evt. anleggsskader skal repareres.

2.5 Turdrag

Turdrag 1 skal være tilrettelagt som tråkk/snarveg ved ferdigstilling av f_Kjøreveg 6. Turdrag 2 og 3 skal være ferdigstilt senest ved ferdigstilling av f_Kjøreveg 3 eller 4. Turdrag 4 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg ved ferdigstilling av f_Kjøreveg 2. Turdrag 5 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg ved ferdigstilling av f_Kjøreveg 5.

2.6 Hensyn til stedlige naturverdier

Før utbygging av området starter skal aktuelle aktører gjøres kjent med de naturverdier som finnes ved planområdet. Tiltakshaver må påse at fremmede arter ikke spres inn og ut av byggeområdet ved flytting av masser.

2.7 Flytting av antenneanlegg

Før antenneanlegget kan flyttes må det dokumenteres at antenneanlegget inkl. telefon/datanett ikke får dårligere dekning som følge av flyttingen. Anlegget må ikke utføres og plasseres slik at det medfører helseskadelig stråling for boligområdene.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tiltak skal det utarbeides og følge med en situasjonsplan i egnet målestokk, som skal vise følgende:

- Høydekurver på eksisterende og framtidig terreng med kotehøyder
- Bebyggelsens plassering i terrenget, høyder og møneretning

- Atkomst til bebyggelsen
- Parkeringsplasser og snuplass på egen tomt
- Uteoppholdsarealer
- Opplegg for renovasjon
- Internt vann- og avløpsnett

3.2 Byggehøyde

Regulert byggehøyde skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnittshøyde.

3.3 Vann- og avløp

Det skal utarbeides en rammeplan for vann og avløpsanlegg for hele reguleringsområdet. Rammeplanen skal behandles av VARV-enheten. Vann og avløpsanlegg skal bygges i hht. detaljplaner for utførelsen, og planer som utarbeides i hht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm. Planene skal være behandlet av VARV-enheten før vann- og avløpsutbyggingen starter.

3.4 Overvann

Overflatevann inkludert takvann og drensvann skal primært behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Eventuell annen ordning skal omsøkes. Prinsipper for overvannshåndteringen skal følge som en del av rammeplanen. Flomveger skal sikres.

3.5 Uteoppholdsarealer

Det skal avsettes minst 80m² pr. boenhet til uteoppholdsareal.

Tilhørende uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med bygningene, eller senest sesongen etter ferdigstillelse dersom dette skjer om vinteren.

Uteoppholdsareal generelt og lekeareal spesielt skal lokaliseres slik at de har gode solforhold, og så langt det lar seg gjøre skjermes mot trafikk, forurensning, støy.

3.6 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2012, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn for alle tiltak i området.

3.7 Geoteknisk vurdering.

Ved søknad om rammetillatelse innenfor områdene BKS1, BKS2 og BKS3 skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbyggingen skal skje i hht. anbefalinger i disse vurderingene.

3.8 Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til kommunens renovasjonsforskrift.

3.9 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. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

3.10 Terrengtilpassing

Bebyggelsen og tomtene skal tilpasse seg eksisterende terreng i størst mulig grad.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

Dette omfatter gnr. 47/94, som er bebygd med del av et frittliggende småhus. Utnyttelse av eiendommen skal ses i sammenheng med gnr. 47/67. Eiendommen kan sammenføres med gnr. 47/67.

4.2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1-12)

4.2.1 Type bebyggelse

Innenfor området kan det oppføres frittliggende småhusbebyggelse som ene- og tomannsboliger.

4.2.2 Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 30\%$ av tomtens nettoareal.

4.2.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan tillates med gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2.4 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet. På situasjonsplan skal det vises plass for dobbeltgarasje på tomta.

4.3 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

4.3.1 Type bebyggelse

Innenfor området kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse som kjedehus, rekkehus og terrassert bebyggelse.

4.3.2 Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige $BYA = 35\%$ av tomtens nettoareal.

4.3.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan tillates med maks. gesims/mønehøyde 10m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og maks. 4m over kote 207.

4.3.4 Parkering

Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.3.5 Terrengbehandling og oppfylling

Innenfor området tillates bearbeidelse av terrenget i det tidligere steinbruddet, samt oppfylling med rene masser for klargjøring til byggetomt. Området skal være sikret i anleggsperioden.

4.4 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS2 og BKS3)

4.4.1 Type bebyggelse

Innenfor områdene kan det oppføres tomannsboliger, eneboliger i kjede og rekkehus.

4.4.2 Grad av utnyttning

Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35 % av tomtens nettoareal.

4.4.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.4.4 Parkering

Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.5 Energianlegg

Innenfor området tillates oppført trafo/nettstasjon.

4.6 Lekeplass

f_LEK 1 og 2 skal være felles lekeplasser for alle boenhetene innenfor planområdet. Opparbeidelse av f_LEK 1 (terrengforming, beplantning, og tilrettelegging for lekeaktiviteter med leke-/trimapparater) skal gjøres i henhold til godkjent utomhusplan.

f_LEK 2 skal tilrettelegges med leke-/trimapparater for ulike aktiviteter gjennom hele året. Områdets naturlige preg skal søkes bevart. Vegetasjonen tillates tynnet.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg

o_Kjøreveg 1 omfatter eksisterende offentlig kjøreveg, Myrhusvegen.

o_Kjøreveg 2 omfatter hovedadkomstvegen innenfor planområdet.

f_Kjøreveg 3-8 er felles veger for de tomter det er vist avkjørselspiler til på plankartet.

5.2 Fortau

Formålet o_Fortau tilrettelegger for fortau langs o_Kjøreveg 1 og langs o_Kjøreveg 2 fram til f_LEK 1.

Formålet f_Fortau tilrettelegger for fortau langs f_Kjøreveg 8.

5.3 Gang-/sykkelveg

Formål o_Gang-/sykkelveg tilrettelegger for gang-/sykkelveg langs o_Kjøreveg 1.

5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Disse arealene skal benyttes til grøfter og sideareal, tekniske installasjoner, skilting, belysning.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turdrag

Turdragene skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Turdrag 1 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg.

Turdrag 2 og 3 skal opparbeides med sti. Stien skal utformes slik at kryssing av f_Kjøreveg 3 kan skje i plan. Det skal avsettes trasé for mulig skiløype. Skiløypetraseen skal være tilstrekkelig bred for kjøring av løypemaskin (6 meter), og i størst mulig grad sikres universell utforming. Turdrag 3 skal også fungere som adkomst til velteplass i skogbruksområdet. Turdrag 4 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg til skogen utenfor planområdet.

Turdrag 5 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Skogbruk (S1, S2)

S1 skal gi adkomst til adkomst til skogeiendommen i nord, og tillates brukt som tømmervelte. Området tillates brukt som snuplass og utfartsparkering dersom dette ikke er til hinder for skogbruket.

S2 er en del av en større skogeiendom, og skal driftes i fht. dette, samt brukes som adkomst til øvrig del av eiendommen og til tømmervelte. Det skal avsettes trasé for mulig skiløype og sti gjennom området, jfr. turdrag 3. Et antenneanlegg kan tillates plassert innenfor S2.

8. HENSYNSSONER

8.1 Frisikt

Innenfor området mellom frisiktlinje og vegformål er det ikke tillatt med busker, gjerde eller andre sikthindre med høyde enn 0,5m over vegbanen.

8.2 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke bygningsmessige anlegg innenfor fareområdet. Nødvendige sikkerhetstiltak i anleggsfasen skal avklares med netteier. Faresonen bortfaller når linjen kables.

