

ULLENSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BORGEN VEST

Plan ID: 358

Planen er datert: 03.02.2016, revidert 22.09.2020

Bestemmelsene er datert: 17.04.20016, sist revidert 10.09.2020

Plan med bestemmelser er vedtatt

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 BFS1-13 (1111)
 - Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-3 (1112)
 - Energianlegg – Trafo1-2 (1510)
 - Vannforsyningsanlegg (1541)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Lekeplass f_LEK1-2 (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 friluftsmål
 - Skogbruk S1-2 (5112)
- Hensynssoner
 - Frisikt H140_1-2

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 brukstillatelse 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 ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til siste boenhet innenfor BKS7 og 8. Ca. 250m² av søndre del skal være opparbeidet til lekeplass før det gis tillatelse til tiltak innenfor BKS4-9. Dette arealet skal sikres med anleggsgjerde og ha port mot tilliggende fortau inntil ferdigstillelse av f_LEK 1.

f_LEK 2 skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til siste boenhet innenfor BFS4, BFS5 og BKS4 som har adkomst via f_kjøreveg 8.

Evt. anleggsskader skal repareres.

2.5 Turdrag

Turdrag 1 skal være tilrettelagt som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 6.

Turdrag 2 og 3 skal være ferdigstilt senest ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 3 eller 4.

Turdrag 4 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 2.

Turdrag 5 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse 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.

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 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.

Innenfor delfelt med konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges inngangspekeplass. 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.

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

3.6 Adkomst

Adkomst til delfelt og tomter er vist med pil på plankartet, og viser hvilken veg adkomst kan opprettes fra. Konkret plassering av adkomst fastsettes i fbm. søknad om tiltak, etter godkjenning av VARV.

3.7 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn for alle tiltak i området.

3.8 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.

3.9 Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til kommunens renovasjonsforskrift. Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal renovasjonsplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegning være godkjent av kommunens VARV-enhet, og nødvendig teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse.

3.10 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.

3.11 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 (BFS1-8)

4.2.1 Type bebyggelse

Innenfor området kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse som ene- og tomannsboliger, med inntil tre målbare plan. Det skal kun bygges en enebolig innenfor tomtene 10, 11, 14, 16, 17 og 18 innenfor BFS3, tomt 25 innenfor BFS5, tomt 29 innenfor BFS7, samt tomtene 31 og 32 innenfor BFS8. Områdene skal bygges ut med variert bebyggelse og takform.

4.2.2 Grad av utnytting

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

4.2.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan tillates med gesimshøyde 8m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2.4 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet hvorav en i garasje/carport.

4.3 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

4.3.1 Type bebyggelse

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

4.3.2 Grad av utnytting

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 utnytting

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 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS4 - BKS9)

4.5.1 Type bebyggelse

Innenfor områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

Delfelt	Maksimalt antall boenheter
BKS4	15
BKS5	8
BKS6	7
BKS7	5
BKS8	8
BKS9	8

4.5.2 Grad av utnyttning

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

4.5.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde 8m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.5.4 Parkering

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

4.6 Energianlegg

Innenfor områdene Trafo1 og Trafo2 tillates oppført trafo/nettstasjon.

4.7 Vannforsyningsanlegg

Innenfor området tillates etablert kommunalteknisk VA-anlegg som vannforsyningsanlegg/høydebasseng.

4.8 Renovasjonsanlegg

Nedgravde løsninger for renovasjonsanleggene R1-3 skal plasseres innenfor feltavgrensningene. Justering av plasseringen og omfang kan skje etter godkjenning av kommunen. R1 er felles for BKS4, R2 for BKS5-7, og R3 for BKS8-9.

4.9 Lekeplass

f_LEK1 og 2 skal være felles lekeplasser for alle boenhetene innenfor planområdet.

Opparbeidelse av f_LEK1 (terrengforming, beplantning, og tilrettelegging for lekeaktiviteter med leke-/trimapparater) skal gjøres i henhold til godkjent utomhusplan.

f_LEK2 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.

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 å kjøre opp ei skiløype, 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 skogeiendommen i nord og til kommunalteknisk vannforsyningsanlegg/høydebasseng.

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.

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.