



ULLENSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR MEISERUDTUNET, GNR. 81/7 OG 81/124, ALGARHEIM

Plan ID: 388
Planen er datert: 22.03.2017, revidert 30.08.2017 og x.x.2022
Bestemmelsene er datert: 07.04.2017, revidert 30.08.2017 og x.x.2022

Vedtatt av Ullensaker kommunestyre den _____

Ordfører

1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 I planen er det regulert for følgende formål:
- Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr. 1)
 - Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse BF (1111)
 - Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse - BK (1112)
 - Renovasjon - f_R (1550)
 - Lek – f_LEK (1610)
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)
 - Offentlig kjøreveg - o_Veg (2011)
 - Felles kjøreveg - f_Veg (2011)
 - Fortau (2012)
 - Gang-/sykkelveg (2015)
 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn - grøntareal (2019)
 - Kollektivholdeplass (2073)
 - Felles parkeringsplass f_P (2082)
 - Hensynssone (Pbl §12-6)
 - Frisikt (140)
 - Overvannstiltak (550)

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Teknisk infrastruktur

All prosjektering, utførelse og dokumentasjon skal være i henhold til Ullensaker kommunes VA-norm, Veileder VA i Byggesaker og gjeldende sanitærreglement.

Før rammetillatelse:

Oppdatert Rammeplan VA/Fagrapport overvann og VA skal ha positiv forhåndsuttalelse fra VARV-enheten før det sendes inn søknad om rammetillatelse.

Før igangsettingstillatelse for VA, grunnarbeid og fundamenter:

Til søknad om igangsettingstillatelse VA, grunnarbeid og grunnmur/fundamenter skal det foreligge detaljplaner for vann og avløp inkludert overvannshåndtering med positiv forhåndsuttalelse fra VARV-enheten.

Før igangsettingstillatelse for bebyggelse:

VA-anlegg og overvannsanlegg, herunder også eksisterende ledningsanlegg som må legges om som følge av ny plan-situasjon, skal være bygget og godkjent av VARV-enheten inkludert godkjent sluttdokumentasjon før det søkes igangsettingstillatelse for bebyggelsen over grunnmur/fundament. Positiv uttalelse fra VARV-enheten legges ved søknad om igangsettingstillatelse for bebyggelse.

Før boliger innenfor planområdet kan tas i bruk må de tekniske anleggene for feltet være utført i samsvar med godkjent detaljplan. Det må sikres tilstrekkelig brannvannsdekning samt brannkum. VARV-enheten skal behandle detaljplan før tiltak i planområdet kan igangsettes.

VA-anlegg må være godkjent som driftsklart før det gis brukstillatelse for bebyggelsen de skal betjene. Detaljplaner skal prosjekteres og bygges etter krav og bestemmelser i VA-normen for Ullensaker kommune.

Ved trinnvis utbygging skal teknisk infrastruktur for hvert byggetrinn være ferdig før boliger i byggetrinnet kan tas i bruk.

2.2 Veger

V2 (Gml. Algarheimsveg) med fortau, samt krysset mellom V2 og V1 (Fv. 174) skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse over grunnmur/ fundament.

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor BK skal vegen V2 (Gml. Algarheimsveg) med fortau, samt krysset mellom V2 og V1 (Fv. 174) være ferdig opparbeidet.

Vegen V4 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse innenfor BK1 og BF3. Eksisterende avkjørsel fra Fv. 174 til planområdet skal stenges før det gis brukstillatelse.

Det må utarbeides en forenklet byggeplan for etablering av støyskjerm og stenging av adkomst på Fv. 174. Byggeplan skal være godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse til tiltak innenfor planområdet.

Alle eiendommer som benytter eksisterende avkjørsel fra Fv. 174 skal ha tinglyst ny adkomst før eksisterende avkjørsel fra Fv. 174 stenges. For gbnr. 81/124, 81/90, 81/195 skal det tinglyses veirett for bruk av privat vei.

2.3 Uteoppholdsareal og øvrige fellesområder

Felles leke- og uteoppholdsarealer skal gis en opparbeidelse som stimulerer til lek og opphold, og være ferdig opparbeidet før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boligbebyggelsen innenfor planområdet.

Ved etappevis utbygging gjelder krav om at direkte tilgrensede felles leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet med lekeutstyr før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest innenfor feltet.

Dersom midlertidig brukstillatelse tildeles i vinterhalvåret, utsettes kravet om ferdigstilling til

påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider.

2.4 Støyskjerming

Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for byggeområdet skal nødvendige tiltak mot støy inkludert støyskjerm være ferdigstilt.

Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av støyskjerm eller nye boliger skal kommunale ledninger nær støyskjermeren være fysisk sikret eller omlagt i henhold til normer og kommunens krav. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for dette arbeidet skal være gitt.

Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av nye boliger skal eksisterende stikkledninger under støyskjermeren være omlagt i henhold til kommunens regelverk og krav. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for dette arbeidet skal være gitt.

Støyskjerm kan ikke anlegges nærmere kommunal vannledning enn 4 meter ved normal gravedybde.

Byggeplan for støyskjerm skal være godkjent av Statens vegvesen før igangsettingstillatelse for dette tiltaket gis.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det følge med en samlet situasjonsplan i målestokk 1:500 eller 1:200. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor:

- Bebyggelsens plassering
- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform skal påføres all bebyggelse
- Fasade- og snittegninger med høyde på ferdig planert terreng
- Lekeområder, uteoppholdsarealer og gangareal
- Intern kjøreveg. **Parkering og interne veier skal ikke anlegges nærmere en 1 meter fra naboeiendom**
- Parkeringsplasser **for bil og sykkel**, og opplegg for renovasjon
- Støyskjerming
- **Overvannshåndtering med snøopplag**
- **Sikring av flomveger**

3.2 Estetikk

Ved behandling av byggesøknad skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk utforming med hensyn til plassering, møneretning, takvinkel, materialbruk og fargesetting.

Hovedmateriale på boligene skal være tre. Boligene skal ha en variasjon i takform med både saltak og pulttak. Det tillates takterrasse på deler av boligen. Byggehøyder fremgår av bestemmelsene under kap. 4.

3.3 Uteoppholdsarealer

~~Alle boenheter skal ha tilgang til uteoppholdsarealer, enten på private balkonger/ terrasser/hager, samt fellesarealer i gårdsrom og mellom bygningene.~~

~~Det skal avsettes minimum 45m² felles uteoppholdsareal pr. 100m² boligbruksareal, hvorav minimum 25m² skal opparbeides som lekeareal på terreng. Felles uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og er egnet til dette formålet.~~

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng. Terrasse på bakkenivå som ikke er overbygd og som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken inngår i MUA. Lekeplass inngår som del av felles uteoppholdsareal med 25 m² per boenhet.

- Eneboliger: MUA min. 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende. Lengde/breddeforhold skal ikke overstige 2:1

- Konsentrert småhusbebyggelse: MUA min. 100 m² hvorav 50 m² skal være sammenhengende og ha en minimum bredde på 5 meter

Felles uteoppholdsareal skal være solbelyst tilsammen 5 timer 1. mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00 for minimum halvparten av området, skjermes mot trafikk, forurensning, støy. Det vises her til støyretningslinje T-1442/2021.

Uteområder og lekeareal som ikke tilfredsstiller kravene for støy kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet. Alle uteoppholdsarealer innen byggeområdet skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

3.4 Renovasjon

Det skal legges til rette for en renovasjonsordning i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift. Detaljplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegninger m.v. skal godkjennes av kommunens VARV-enhet og senest før tillatelse til tiltak kan gis for feltet.

3.5 Overvann og grunnvann

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, inkludert intern fordrøyning. Infiltrasjon og fordrøyning av overvann gjennom grunnen i området kan utformes som en del av uteanlegget. Felles parkeringsareal f_P1 skal etableres med grus for infiltrasjon.

3.6 Lokal stabilitet

Provisoriske graveskråninger kan graves med helning slakere enn 1:1,5, eller sjekkes spesielt. Unntaksvis kan grunne utgravinger inntil dybde 1-1,5 graves brattere.

Ved bygging av parkeringskjeller må lokal stabilitet ivaretas. Stabiliserende tiltak må vurderes spesielt i detaljprosjekteringen.

3.6 Støyskjerming

For utendørs støyinnivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2021, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn for alle tiltak i området. Dette omfatter også støy i anleggsfasen.

Det skal etableres en støyskerm med topp min. 2,5m over veghøyde langs planområdet i sør, som vist på plankartet. Støyskerm skal ha tre som hovedmateriale og innslag av glass. Støyskermen skal være i naturfarger.

Innenfor BK1 skal 50% av rom med støyfølsomt bruksformål vende mot side hvor støyinnivå utenfor åpningsbart vindu eller balkongdør ikke overskrider grenseverdiene i T-1442/21. Minimum ett soverom skal vende mot stille side.

3.7 Nettstasjon

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1m fra eiendomsgrense. Det er generelt 5m byggegrense rundt nettstasjoner. Nettstasjoner kan ikke oppføres innenfor byggegrensen til Fv. 174.

3.8 Frisikt

Siktkrav i avkjørsler er 3x20m til veg skiltet 30 km. I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende elementer (vegetasjon, gjerder, murer o.l.) høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers kjørebanelnivå.

3.9 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides avbøtende tiltak for anleggsfasen mot forurensende avrenning, for å ivareta vannmiljøet.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Frittliggende boligbebyggelse - BF1 og BF2 (eksisterende)

4.1.1 Type bebyggelse

Innenfor BF1 og BF2 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse.

4.1.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %BYA = 30%.

4.1.3 Byggehøyde

Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde inntil 9m og gesimshøyde inntil 8m over gjennomsnittlig planert terreng.

4.1.4 Parkering

Det skal avsettes plass til 2 parkeringsplasser per boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. For BF1 kan plass nr. 2 løses innenfor f_P1.

4.2 Frittliggende boligbebyggelse - BF3

4.2.1 Type bebyggelse

Innenfor BF3 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger med maks 5 boenheter.

4.2.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %BYA = 35%.

4.2.3 Byggehøyde og takform

Bebyggelsen kan oppføres med saltak eller flatt tak. Inntil 3 boenheter kan ha flatt tak. Boliger mot gbnr. 81/195 skal ha saltak og møneretning skal være øst-vestlig. Deler av boligene kan ha flatt tak dersom denne benyttes til takterrasse.

For boliger med saltak er maksimal tillatt gesimshøyde 8,0 meter, og maksimal tillatt mønehøyde 9,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates i tillegg oppløft med høyere gesimshøyde i forbindelse med tilkomst til takterrasse.

For boliger med flatt tak er maksimal tillatt gesimshøyde er 9,9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebygd areal i 3. etasje kan ikke overstige 70% av bygningens samlede BYA. Resterende areal kan benyttes til ikke overdekt takterrasse

4.2.4 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på minimum 18 m² pr. boenhet hvorav minst en i carport/garasje.

Kjøretøy kan snu på egen grunn eller via felles avkjørsel.

4.3 Konsentrert boligbebyggelse - BK1

4.3.1 Type bebyggelse

Innenfor felt BK1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, felles-parkeringsanlegg som en integrert del av bebyggelsen, boder og felles uteoppholdsareal. Avstanden mellom boligbyggene skal være minimum 5m. Dette gjelder ikke utkraget bygningsdel mindre enn 1m. Maksimal fasadelengde skal ikke overstige 32m. Frittstående uthus/boder under 50m² og med byggehøyde under 3m over gjennomsnittlig planert terreng, kan oppføres 1m fra nabogrense. Minst 70% av fasade skal ha kledning i tre.

4.3.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse av felt BK1 er %BYA = 40%.

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse av felt BK er %BYA = 37%. Nedgravd parkeringskjeller, samt nedkjøring til parkeringskjeller, inngår ikke i beregning av BYA.

4.3.3 Antall boenheter

Det tillates maksimalt 3 boenheter innenfor BK1.

Maksimalt 15 nye boenheter, inkludert hybel/utleieenhet, kan bygges innenfor BK.

4.3.4 Byggehøyde og takform

Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Deler av bebyggelsen kan ha flatt tak dersom denne benyttes til takterrasse.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 8,0 meter, og maksimal tillatt mønehøyde 9,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates i tillegg oppløft med høyere gesimshøyde i forbindelse med tilkomst til takterrasse.

Bebygd areal i 3. etasje kan ikke overstige 70% av bygningens samlede BYA. Resterende areal kan benyttes til ikke overdekt takterrasse

~~Bebyggelsen skal oppføres med pulttak. Bebyggelsen kan ha laveste gesims inntil 6,5 m og høyeste gesims inntil 9,5m. Den høyeste gesimsen skal vende inn mot felles indre uterom. Frittstående uthus/boder kan ha flatt tak.~~

~~Alle høyder måles ut fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.~~

4.3.5 Parkering

Det skal avsettes min. 1 innebygd p-plass i egen bolig og minimum 0,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor område f_P1.

Det skal settes av min. 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til gjesteparkering innenfor område f_P1.

Det skal avsettes plass til sykkelparkering med 2 plasser pr. boenhet innenfor område BK1.

Kjøretøy kan snu på egen grunn eller via felles avkjørsel.

~~Det skal avsettes 1,5 parkeringsplass pr. boenhet hvorav 1 plass i felles parkeringsanlegg, samt 0,20 parkeringsplass til gjesteparkering. Det skal også avsettes plass til sykkelparkering med 2 plasser pr. boenhet. Sykkelparkering plasseres i felles parkeringsanlegg og i tilknytning til bodene.~~

4.3.6 Gjerde

Det kan settes opp en skjerm på maks. 1,2 meter langs grensa til gnr. 81/195. Skjermen må ikke komme i konflikt med bestemmelsen om frisikt i pkt. 3.8.

4.2.7 Dokumentasjon

~~Bolighus innenfor gnr. 81/7 som er registrert i SEFRAK, sefraknr. 235 803 034, skal dokumenteres ved nedtaking.~~

4.4 Renovasjon

Innenfor område f_R tillates plassert avfallsbeholdere. Området skal benyttes til felles avfallsbeholdere og midlertidig oppstilling av private avfallsbeholdere tilhørende område BF3 og BK1.

4.5. Lekeplass

f_LEK avsettes til nærlekeplass for område BF3 og BK1.

Lekeplassen skal inneholde minimum 2 varierte lekeapparater og sittegruppe.

Det skal gjerdes langs veg 4.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

Areal regulert som o_Veg 1 og 2, samt tilliggende annen veggrunn, gang-/sykkelveg og fortau er offentlig.

Areal regulert til f_Veg3 er felles for alle de eiendommer som har adkomst via Meiserudvegen.

Areal regulert til f_Veg 4 er felles for de boenheter som bygges innenfor gnr. 81/7 med senere seksjoneringer, samt gnr. 81/90, 81/124 og 81/220.

5.2 Annen veggrunn - tekniske anlegg

Disse arealene skal benyttes til grøfter for drenering og snøopplag, tekniske installasjoner, skilting og belysning.

Annen veggrunn inntil BF1 og BF2 kan brukes til snøopplag, nettstasjon, samt midlertidig parkering ved behov. Det kan settes opp en skjerm i **formålsgrense** mot BF1 og BF2.

5.3 Annen veggrunn – grøntareal

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

5.4 Parkeringsplasser

Areal regulert til f_P1 er felles for de boenheter som bygges innenfor gnr. 81/7 med senere seksjonerings, samt **1 p-plass tilknyttet** gnr. 81/124.

Det skal etableres 8 p-plasser hvorav 2 for HC-parkering innenfor f_P1.

5.5 Frisikt

I frisiktsonene skal det ikke være sikthindrende elementer (vegetasjon, gjerder, murer o.l.) høyere enn 50 cm over tilstøtende vegers kjørebanelnivå.

6. BESTEMMELSER TIL HENSYNSSONER

6.1 Sone med særlige hensyn - overvannstiltak (H550)

Område tillates oversvømt ved ekstremnedbør før overflatefordrøyning og infiltrasjon.