

Kommunedelplan for Nordkisa, Ullensaker kommune

Vedtatt av Herredsstyret 08.11.2010. Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 11.2.2016.

Planbestemmelser og retningslinjer:

§ 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jfr. pbl. kap. 12. Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid. Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er en detaljering av kommunedelplanens arealbruk, skal fortsatt gjelde. Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jf. plan- og bygningslovens § 12-1.

§ 2 Plankrav

2.1 Eksisterende byggeområder*

2.2 Fremtidige byggeområder

For nye fremtidige byggeområder kan tiltak etter pbl. § 20-1 ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan, fortrinnsvis detaljregulering jf. pbl. § 11-9, nr. 4. jf. § 12-1 Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer. Kommunen vil i hvert enkelt tilfelle avklare hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

§ 3 Støy**

§ 4 Energi

Pbl. § 11-9, 3.

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med reguleringsforslag og byggesøknad, skal det framlegges dokumentasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Det skal gjøres rede for alternative energikilder.

Ny skole skal tilrettelegges for vannbåren varme. I nye boligområder skal det tilrettelegges med tanke på tilknytning til vannbåren varme, jf § 11-9 nr. 3. Ved transformasjon av større områder, skolen og forsvarrets områder, skal det også tilrettelegges for vannbåren varme.

Det kreves tilknytningsplikt for slike tiltak innenfor fremtidig konsesjonsområde for fjernvarme, jfr. § 27-5.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser

Pbl. § 11-9, 3 og 4.

5.1 Teknisk infrastruktur m.m.

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2.1 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

** Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §7 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

Byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål kan bygges ut når teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder gang- og sykkelveg, grønnstruktur og lekearealer er dokumentert eller etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter. Grønnstrukturen og veger skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

Boligområder på B3 (Skrytmoen) og B2 (Støvner sør) kan ikke utbygges før boligområdene på B1 (Støvner nord) er ferdig utbygd.

5.2 Utomhusplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det lages en utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger.

Det vises til presiseringer i retningslinjene.

§ 6 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

Pbl. § 11-9, 6. Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som den skal tilpasses eksisterende bebyggelses materialbruk og takvinkel.

Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys med videre.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og leke- og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i forhold til tilgjengelighet der alle hovedfunksjoner skal være på ett plan. (Pbl. § 11-9, 5).

§ 7 Bebyggelse og anlegg

Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse tillates ikke i eller tett ved bygning til boligformål. Tilsvarende gjelder for bruksendring fra næring til boligformål der sjenerende virksomheter er etablert.

7.1 Boligbebyggelse

7.1.1 Utnyttelse og høyder

Pbl. § 11-9, 7

Detaljeringszone Storvegen:

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer med mønehøyde inntil 9 m. Bygningene skal ha saltak.

Tiltak i området skal bidra til å beholde og forsterke preget av Storvegen. Bygningene bør vende seg mot vegen, og være tilbaketrukket med åpen plass på forsiden mot vegen.

Utviklingen bør bygge opp under Storvegens som en sentral akse i tettstedet.

Byggegrense mot Storvegen er på vestsiden 15 meter fra senter veg og på østsiden 15 meter fra senter veg.

Resterende områder for boligbebyggelse:

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer og mønehøyde inntil 9 m i nye og eksisterende boligområder. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=30% for uregulerte områder eller for tidligere regulerte områder med lavere utnyttelsesgrad.

7.2 Sentrumsformål

7.2.1 Arealbruk

Område for sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning, kontor, serveringssted og lett industri.

Byggegrense mot Storvegen er på vestsiden 15 meter fra senter veg og på østsiden 15 meter fra senter veg.

7.2.2 Utnyttelse og høyder

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer med mønehøyde inntil 9 m.

7.3 Bebyggelse/anlegg (BA 1)

7.3.1 Arealbruk

Pbl. § 11-9, nr. 5

Innenfor formålet kan det etableres forretning, kontor, bolig, lett industri og lager.

Det kreves reguleringsplan for området i sin helhet før utbygging kan finne sted. Området skal utvikles som en kombinasjon av formålene.

7.3.2 Utnyttelse og høyder

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 3,5 etasjer med mønehøyde inntil 13 m.

7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)

Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres skole og barnehage.

7.5 Krav til infrastruktur

Pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 4.

Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det eksisterende kommunale VA nettet på Nordkisa.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning, adkomstveger for renovatør skal utformes i hht. kommunens renovasjonsforskrift og øvrige krav for vegstandard.

Næringsdrivende skal ha egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning.

Atkomstveger skal utformes etter vegprofiler i retningslinjene.

7.6 Parkering

Pbl. § 11-9, nr. 5

Nødvendige større parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.

Følgende parkeringsnormer gjelder for næringsbebyggelse: 1 p-plass pr 40 kvm forretning, 1 p-plass pr 60 kvm kontor, 1 p-plass pr 100 kvm lager, 0,2 p-plasser pr. sete i forsamlingslokale/møterom,

For boligbebyggelse er kravet 2 p-plasser pr. boenhet.

Krav til sykkelparkering (motorsykkel) er 2 plasser pr. 60 kvm bruksareal.

5-10% av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

7.7 Utearealer

Pbl. § 11-9, 5.

7.7.1 Areal- og funksjonskrav

Det skal settes av minst 80 m² per boenhet til uteoppholdsareal.

Det skal lages en illustrasjon som viser lekearealene.

Lekearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av arealer til dette formålet.

Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre.

Arealer og lekeplasser skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

Lekeplasser skal ikke plasseres i eller inntil byggegrense for høyspent kraftledning.

Trafokiosker skal ikke plasseres på eller nær ved områder avsatt til lekearealer. Lekeplasser skal ikke plasseres i nærhet av renovasjon.

7.8 Publikumsbygg

Områdene bør utformes i henhold til Ullensaker kommunes veileder for publikumsbygg.

§ 8 Grønnstruktur

Pbl. § 11-9, 6.

8.1 Generell bestemmelse

Dagens grønnstruktur skal sikres. Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig.

8.2 Vegetasjonsbuffer

For nye utbyggingsfelt skal det sikres en vegetasjonsbuffer mot tilstøtende områder.

8.3 Friluftsområder

Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

8.4 Friområder – inne i bebyggelsen

Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.

Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknede som fremmer aktiviteten.

8.5 Idrett

Det er lov til å anlegge bygning eller anlegg i tilknytning til idrett innenfor det avsatte området.

§ 9 Kulturmiljø

Pbl. § 11-9, 7.

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 10 Samferdselsanlegg

Pbl. § 11-9, 3

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset Nordkisa der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til retningslinjene.

§ 11 Forsvaret

Pbl. § 11-7, nr. 4.

I områder båndlagt for Forsvaret gjelder de samme bestemmelser og retningslinjer som i kommunedelplanen for øvrig.

§ 12 Hensynssoner

Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer (Type 1 og 2)

Pbl. § 11-8, d) båndlagt område (Type 3)

Se retningslinjene for nærmere beskrivelse.

§ 13 Tilhørende retningslinjer

Retningslinjer som følger tettstedsplanen utfyller bestemmelser og plankartet. Disse er ikke juridisk bindende, men gir føringer om hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå og hvordan bestemmelsene kan påregnes praktisert.

Retningslinjer til tettstedsplan/kommunedelplan for Nordkisa

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor tettstedsplanen. De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

Til § 3 – støy*

Til § 5 - rekkefølgebestemmelser

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 6 – Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

Nordkisa skal ha en bærekraftig arealdisponering.

Målet er å forsterke og videreutvikle stedets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til gårdstun skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Ved prosjektering av nye bygninger skal det tas hensyn til tundannelse, volum, etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

Sentrumsområde

Tiltak i området bør bidra til å beholde og forsterke preget av hovedgate. Bygningene bør vende seg ut mot gata, og være tilbaketrukket med åpen plass på forsiden mot veggen.

Utviklingen bør bygge opp under hovedgata som en sentral akse i tettstedet.

Bebyggelse/anlegg – BA 1

Nybygg i området bør bidra til å forsterke strukturen med store bygningsvolumer med godt med rom rundt.

For alle planer etter plan- og bygningsloven som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkt.

Til § 7 - Byggeområder

7.1 Boligbebyggelse

Regulering av nye boligområder bør sikre en boligtetthet på 2-3 boenheter pr dekar.

Ved regulering for åpen småhusbebyggelse må det vises plassering av 1 dobbeltgarasje pr boenhet over 60 m².

7.2 – Sentrumsformål

I forretnings-, service- og kontorbygg skal det legges til rette for publikumsfunksjoner på gateplan. Boligtettheten bør være 3-4 boenheter pr dekar.

7.3 – Bebyggelse/anlegg (BA 1)

I delområder med boligbebyggelse bør boligtettheten være som innenfor sentrumsformålet.

7.6 - Parkering

Lavere parkeringskrav for leiligheter kan vurderes i nye reguleringsplaner.

* Erstattet av retningslinjer i kommuneplanen: *Til §7 Støy* i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

7.7 - Utearealer

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og /eller som fellesareal for flere eiendommer. Før omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det utredes fullverdig erstatning. Det vises til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

I boligfelt med BYA større enn 30% skal det etableres lekeplass innenfor 50 m. fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass ved inngang: Lekeplass skal ha noe fast dekke for trehjulssykling.

Det skal være en nærlekeplass pr. 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 m fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 meter i områder med småhusbebyggelse. Nærlekeplass: Del av arealet skal være tilnærmet flatt, og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass pr 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 m. til inngangen i de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 m. i områder med åpen småhusbebyggelse. Grendelekeplass: Minst halvparten av arealet skal også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter m.v. er tillatt. Skolegård, treningsbane og lignende skal holdes åpen for lek utenom ordinær skoletid.

Til § 8 Grønnstruktur

På plankartet er det markert viktige parker og grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige målpunkt utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplassene skal avgrenses og utformes vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god og varig materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

8.2 - Vegetasjonsbuffer

Vegetasjonsbuffer bør være 10 meter bred og beplantes med trær eller busker dersom det ikke finnes slik naturlig vegetasjon fra før.

Til § 10 Trafikk

Ved planlegging og utbygging skal siktlinjen langs Storvegen opprettholdes.

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om Universell utforming. Se skisse av profilene nederst i dokumentet.

Til § 12 - Hensynssoner

Pbl § 11-9, pkt 7. Type 1-3 er avmerket på plankartet.

Type:

1: Hvitskolen, Fossumfabrikken og Stensbybråtan (§ 11-8, c)

Bygningene bør bevares i helhet og i detaljer. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

2: Gårdsbruk nær tettstedet. (§ 11-8, c)

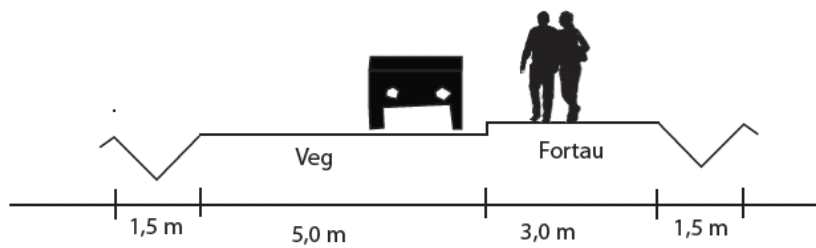
Utvikling av områdene bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Evt nyere bebyggelse bør tilpasse seg det eksisterende uttrykket, og ikke forringe kulturmiljøets karakter sett fra tettstedet.

3: Skrytmoen (§ 11-8, d)

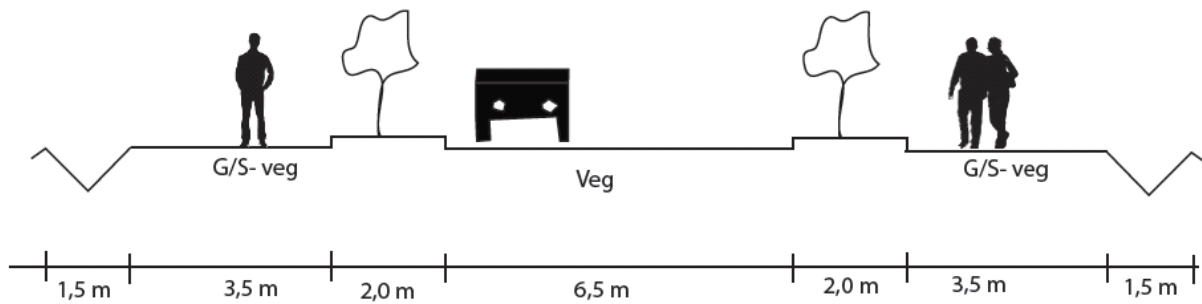
Område båndlagt i henhold til kulturminneloven. Utvikling av området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

Vegprofiler:

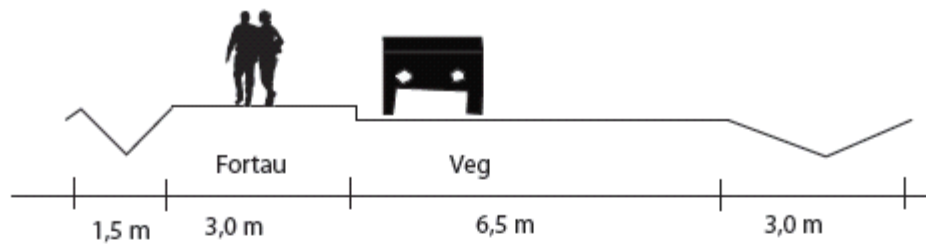
Støvnervegen



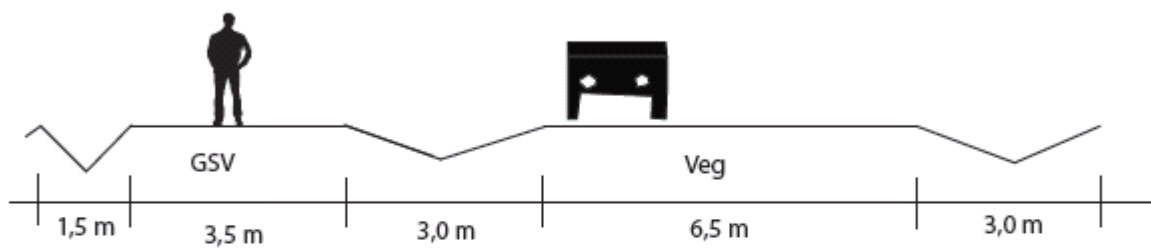
Storvegen (fv. 179)



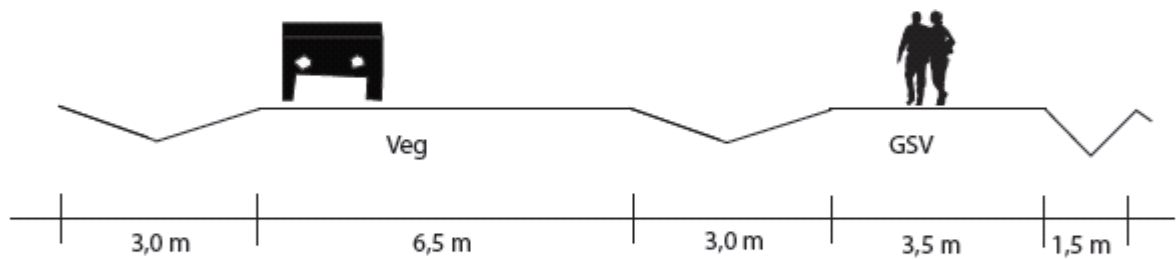
Kopperudvegen - Søndre del (fv. 458.02)



Kopperudvegen - Nordre del



Hauersetervegen (fv. 179.01)



Algarheimsvegen (fv. 458.01)

