

30

ULLENSAKER KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for "Boliger på Ullensaker Travbane"

Planen er datert 19.03.99, revidert 17.11.00.
Bestemmelsene er datert 19.03.99, revidert 17.11.00.

Bestemmelsene er vedtatt av Herredsstyret: 4/12 00

ordfører

§ 1 GENERELT

- .1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- .2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
 - Frittliggende småhusbebyggelse, B1 - B4
 - Konsentrert småhusbebyggelse, B5 - B7
 - Blokkbebyggelse, B8 - B9
 - Byggeområde for allmenntilgjengelig formål - barnehage, A
 - Byggeområde for allmenntilgjengelig formål, bolig og forretning, ABF
 - Byggeområde for forretning/kontor/bolig, FKB
 - Offentlige trafikkområder
 - kjøreveg, S1, S2.1 og S2.2
 - annet trafikkareal/grøft/støyvoll
 - Friområder
 - grendelekeplass
 - turveg
 - Spesialområder
 - friluftsområde
 - automatisk fredet kulturminne
 - frisiktsone
 - Fellesområder for flere eiendommer
 - felles avkjørsel, FA1 - FA5
 - felles grønt-, leke- og uteoppholdsarealer, L1 - L17
 - felles gang- og sykkelveger, GSV

§ 2 FELLESBESTEMMELSER

- .1 Kommunen skal ved sine behandling av byggemeldinger påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utførelse med hensyn på plassering, møneretning, takvinkel, takform, materialbruk og fargesetting. Kravet gjelder også for garasjer og uthus m.m.

- .2 Bygninger skal ha skråtak. Kommunen kan kreve at bygninger i samme gruppe eller langs samme veg skal ha tilpasset møneretning, takvinkel og takform.
- .3 For boliger skal det avsettes minimum 80 m² uteoppholdsareal pr. boligenhet/leilighet hvorav halvparten skal dekkes i det enkelte delområdene. Uteoppholdsareal er de deler av tomten som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og er egnet til dette formålet. Overbygd del av terrasser og takterrasser kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Av uteoppholdsarealene skal opparbeidede lekearealer utgjøre minimum 40 m² pr. leilighet, etter følgende fordeling:

- 10 m² lekeplass ved inngang, min. areal 150 m², max. avstand fra bolig ca. 50 m.
- 15 m² nærlekeplass, min. areal 1.500 m², max. avstand fra bolig ca. 150 m. Dersom forholdene tilsier det, kan nærlekeplasser deles i mindre enheter, m/min. areal 500 m².
- 15 m² grendelekeplass, min. areal 5.000 m², max. avstand fra bolig 500 m, forutsettes anlagt i friområdet.

Alle uteoppholdsarealer skal være opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

- .4 Gjerder over 0,5 meter, støttemurer og lignende bygningsmessige tiltak skal godkjennes av kommunen. Kommunen kan godkjenne plassering av garasjer, felles søppelstasjoner, trafokiosker og andre mindre tekniske bygninger utenfor byggegrensen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i kommunen.
- .5 Den ubebygde del av tomten skal gis en tiltalende form og behandling. Ingen tomt eller areal må beplantes med trær, busker m.m., som etter kommunen sitt skjønn er sjenerende for den offentlige ferdsel.
- .6 Det skal i størst mulig utstrekning tas vare på eksisterende vegetasjon i tomte- og grøntområdene. Markdekke i felles grøntområder som skades eller ødelegges i anleggsperioden skal reetableres som grøntområde.
- .7 Det skal utarbeides en rammeplan for hovedanlegg for vann og avløp for hele det regulerte området som skal godkjennes av VAR-enheten. Rammeplanen er retningsgivende for utbygging av vann og avløpsanlegg i det regulerte området.

Detaljplaner for vann og avløp for delområder skal godkjennes av VAR-enheten og detaljplaner for veg og trafikkanlegg godkjennes av GIV-enheten før bygging av vann og avløpsnett og veg og trafikkanlegg starter.

Vann og avløpsanlegg samt veg og trafikkanlegg som betjener bebyggelsen skal være bygget og godkjent som driftsklar før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen. Annen ordning skal godkjennes av enhetsleder VAR og enhetsleder GIV.

Prosjektering og bygging av veg, vann og avløpsanlegg skal omsøkes i henhold til plan og bygningsloven.

- .8 Til byggemelding som forutsetter oppfølging av boliger, skal det fremlegges støyberegninger og evt. dokumentasjon på støydempende tiltak. Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-8/79 skal følges. Evt. støydempingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen, og være ferdigstilt før ny bebyggelse tas i bruk.
- .9 Det vil ikke gis rammetillatelse for området før det kan dokumenteres at tilhørende skoler har tilstrekkelig kapasitet.
- .10 Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av HOP innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i kommunen.
- .11 Etter vedtak av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

§ 3 BYGGEOMRÅDER

3.1 Områder for frittliggende småhusbebyggelse (B1 - B4)

- .11 I områdene skal det oppføres frittliggende småhusbebyggelse.
- .12 Bebyggelse kan oppføres med gesimshøyde inntil 7 m. og mønehøyde inntil 9 m. fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- .13 Største tillatte TU = 35 %, inkludert garasje.
- .14 Det skal avsettes plass til dobbeltgarasje, samt oppstillingsplass for en bil. Det skal opparbeides snuplass på egen eiendom. Ved oppføring av bolig med hybelleilighet skal det vises en ekstra biloppstillingsplass. Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen vises bindende plassering av dobbeltgarasje samt oppstillingsplass for en bil, selv om garasjen ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- .15 Dersom tomteedelingen innenfor et felt vist på plankartet fravikes, må det leveres inn tomteedlingsplan for det aktuelle feltet for godkjenning. Endring av antall tomter/tomtestørrelse kan utløse krav om innarbeidelse av lekeplasser.

55

3.2 Område for konsentrert småhusbebyggelse (B5 - B7)

- .21 I områdene skal det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i kjede, grupper eller rekker, med innbyrdes avstand mindre enn 8 m. Kommunen skal påse at bebyggelsen utformes med sikte på mangfold og variasjon i boligtype, bebyggelsesmønster, bygningsvolum og detaljløsninger.
- .22 Største tillatte TU = 40 %, inkludert garasje. Bebyggelse kan oppføres med gesimshøyde inntil 7 m. og mønehøyde inntil 9 m. fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- .23 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for feltet før det kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes på høring til berørte naboer og evt. berørte offentlige instanser før den kan godkjennes av kommunen og igangsettelse kan gis.
- .24 Den samlede situasjonsplanen m/beskrivelse skal være kote- og målsatt, samt vise følgende:
- plassering av ny bebyggelse med gesimshøyde, mønehøyde og takform
 - private og felles uteoppholdsarealer/andre fellesarealer
 - naturlig ganglinjer internt samt forbindelser til omkringliggende bebyggelse
 - atkomst- og parkeringsløsninger (privat/felles/gjester)
 - tilstrekkelig areal for lekeplasser og grøntstruktur (møblering og tilretteleggingsgrad)
 - fellesareal for avfallsbeholdere, postkasser, oppslagstavle m.m.
- .25 Det skal avsettes parkering i hht. følgende:
- minst 1 plass for to-roms leiligheter og mindre
 - minst 1,5 plasser for tre-roms leiligheter
 - minst 2 plasser for større leiligheter.

Minst 1 plass pr. leilighet skal være i garasje/carport.

- .26 Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før tilhørende fellesarealer er ferdig opparbeidet.

3.3 Område for blokkbebyggelse (B8 - B9)

- .31 I området kan det oppføres lavblokker med parkeringskjeller. Kommunen skal påse at bebyggelsen utformes med sikte på mangfold og variasjon i boligtyper, bebyggelsesmønster, bygningsvolum og detaljløsninger.
- .32 Største tillatte TU = 50 %. Bebyggelse kan oppføres med gesimshøyde inntil 9,5 m. og mønehøyde inntil 11,5 m. fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- .33 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for feltet før det kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes på høring til berørte naboer og evt. berørte offentlige instanser før den kan godkjennes av kommunen og igangsettelse kan gis.

.34 Den samlede situasjonsplanen m/beskrivelse skal være kote- og målsatt, og vise følgende:

- plassering av ny bebyggelse med gesimshøyde, mønehøyde og takform
- private og felles uteoppholdsarealer/andre fellesarealer
- naturlige ganglinjer internt samt forbindelser til omkringliggende bebyggelse
- atkomst- og parkeringsløsninger (privat/felles/gjester)
- tilstrekkelig areal for lekeplasser og grøntstruktur (møblering og tilretteleggingsgrad)
- fellesareal for avfallsbeholdere, postkasser, oppslagstavle mm.

.35 Det skal avsettes parkering i hht. følgende:

- minst 1 plass for to-roms leiligheter og mindre
- minst 1,5 plasser for tre-roms leiligheter
- minst 2 plasser for større leiligheter.

Minst 1 plass pr. leilighet skal være i garasje/carport.

.36 Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før tilhørende fellesarealer er ferdig opparbeidet.

3.4 Område for allmennyttig formål - barnehage (A)

.41 Innenfor området kan det oppføres barnehage med inntil 3 hybelleiligheter. Det tillates at barnehagen kan kombineres med grendehus. Gesims- og mønehøyden skal ikke overstige henholdsvis 7 m. og 9 m. Største tillatte tomteutnyttelse er TU = 35 %.

.42 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for feltet før det kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes på høring til berørte naboer og evt. berørte offentlige instanser før den kan godkjennes av kommunen og igangsettelse kan gis.

.43 Den samlede situasjonsplanen m/beskrivelse skal være kote- og målsatt, samt vise følgende:

- atkomst og gangforbindelser
- parkeringsplasser i hht. gjeldende norm
- plassering av ny bebyggelse med gesimshøyde, mønehøyde og takform
- samlet grøntanlegg med eksisterende og fremtidig vegetasjon, samt fremtidig terreng og lekeareal m/lekeapparat
- gjerder, plassering av avfallsdunker mm.

3.5 Områder for allmennyttig formål, bolig og forretning (ABF)

.51 Innenfor området kan det oppføres bygg til allmennyttig formål. Med dette menes forsamlingslokale/grendehus, klubbhus o.l. som kan betjene området. Det kan også oppføres bygg til boligformål, samt forretningsformål, eller en kombinasjon av paragrafens ovennevnte formål. Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 9 m. og 11 m. Største tillatte tomteutnyttelse er TU = 40 %.

- .52 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for feltet før det kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes på høring til berørte naboer og evt. berørte offentlige instanser før den kan godkjennes av kommunen og igangsettelse kan gis.
- .53 Den samlede situasjonsplanen m/beskrivelse skal være kote- og målsatt, samt vise følgende:
- atkomst- og gangforbindelser, samt parkeringsløsninger i hht. gjeldende norm (privat/felles/gjester)
 - plassering av ny bebyggelse med gesimshøyde, mønehøyde og takform
 - private og felles uteoppholdsarealer/andre fellesarealer
 - tilstrekkelig lekeareal m/lekeapparat og grøntstruktur (møblering og tilretteleggingsgrad)
 - naturlig ganglinjer internt samt forbindelser til omkringliggende bebyggelse
 - fellesareal for avfallsbeholdere, postkasser, oppslagstavle m.m.
- .54 Det skal avsettes parkering i hht. følgende:
- minst 1 plass pr. 30 m² forretning
 - minst 1 plass for to-roms leiligheter og mindre
 - minst 1,5 plasser for tre-roms leiligheter
 - minst 2 plasser for større leiligheter.
 - minst 1 plass pr. 20 m² forsamlingslokale/grendehus

Minst 1 plass pr. leilighet skal være i garasje/carport. For annen virksomhet kan Hovedutvalg for overordnet planlegging fastsette parkeringsbehovet. HOP kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering.

3.6 Områder for forretning, kontor og boliger - dyreklinikk (FKB)

- .61 Innenfor området eksisterer det et enetasjes småhus. Det tillates oppføring av tilbygg/påbygg på eksisterende bygg, samt tillates oppføring av et frittliggende hus. Gesimshøyde og mønehøyde skal ikke overstige henholdsvis 7 m. og 9 m. Største tillatte tomteutnyttelse er TU = 35 %.
- .62 Det skal utarbeides samlet situasjonsplan for feltet før det kan bebygges. Situasjonsplanen skal sendes på høring til berørte naboer og evt. berørte offentlige instanser før den kan godkjennes av kommunen og igangsettingstillatelse kan gis.
- .63 Den samlede situasjonsplanen m/beskrivelse skal være kote- og målsatt, samt vise følgende:
- atkomst- og gangforbindelser, samt parkeringsløsninger i hht. gjeldende norm (privat/felles/gjester)
 - plassering av ny bebyggelse med gesimshøyde, mønehøyde og takform
 - private og felles uteoppholdsarealer/andre fellesarealer
 - tilstrekkelig lekeareal m/lekeapparat og grøntstruktur (møblering og tilretteleggingsgrad)
 - naturlig ganglinjer internt samt forbindelser til omkringliggende bebyggelse
 - fellesareal for avfallsbeholdere, postkasser, oppslagstavle m.m.

- 64 Det skal avsettes parkering i hht. følgende:
- minst 1 plass pr. 30 m² forretning/kontor
 - minst 1 plass for to-roms leiligheter og mindre
 - minst 1,5 plasser for tre-roms leiligheter
 - minst 2 plasser for større leiligheter.

Minst 1 plass pr. leilighet skal være i garasje/carport.

§ 4 OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- .1 Offentlig trafikkområder (kjøreveg, gangveg, sykkelveg fortau) skal opparbeides som vist på plankartet. Vegsystemet skal være opparbeidet før ny bebyggelse innenfor planområdet kan tas i bruk.
- .2 Annet trafikkareal (grøfter, støyvoll mm.) skal gis en tiltalende utforming og behandling.

§ 5 FRIOMRÅDER

- .1 I trase for eksisterende og planlagt skogsbilveg opparbeides gruset turveg i hht. prinsippet om naturvennlig tilrettelegging. Turvegen skal være fremkommelig med rullestol/barnevogn.
- .2 I området skal eksisterende vegetasjon bevares og videreutvikles. Vegetasjonen skal skjøttes parkmessig med tanke på å frembringe et variert skogsbilde, med tanke på rekreasjonsverdien. All tilrettelegging skal foregå etter prinsippene om naturvennlig tilrettelegging.
- .3 Innenfor feltet F skal det opparbeides grendelekeplass. Det skal utarbeides en egen plan for grendelekeplassen som skal godkjennes av kommunen. Grendelekeplassen skal være ferdig opparbeidet senest før halvparten av bebyggelsen innenfor planområdet er tatt i bruk.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

- .1 **Friluftsområde**
- .11 Friluftsområdet skal nyttes og brukes av allmennheten til friluftsliv. For området er friluftsjnteressene mer tungtveiende enn skogbruksinteressene. Området vil kunne nyttes i skogbruksøyemed av grunneieren, men det vil i allminnelighet ikke foretas opparbeiding utover opparbeidelse og vedlikehold av stier og skiløyper med enkel standard.
- .12 Det er ikke tillatt å drive virksomhet eller oppføre bygg eller anlegg som er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.
- .13 Det skal utarbeides en skjøtselsplan for området som skal godkjennes av kommunen. Skogsdrift med tidspunkt for hogst, transport og planting av nye trær skal innarbeides i skjøtselsplanen.

.2 Automatisk fredet kulturminne

- .21 Ingen må uten tillatelse fra rette myndighet (Akershus fylkeskommune) sette igang tiltak som er egnet til å skade, ødelegge, grave ut, flytte, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje.

.3 Frisikt

- .31 Frisikt skal tilrettelegges som vist på plankartet. I frisiktområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller andre innretninger med større høyder enn 0,5 m. over tilstøtende vegers planum.

§ 7 FELLESOMRÅDER

- .1 Felles avkjørsel skal være felles for, og betjene, de eiendommer og parseller som med pil er vist tilknyttet avkjørslene.
- .2 Felles grønt-, leke- og uteoppholdsarealer skal være felles for alle eiendommene innenfor planen. Felles lekeområder skal være ferdig opparbeidet og godkjent av kommunen før bebyggelse på de tilliggende boligområdene tas i bruk. Før utbygging skal det utarbeides en plan over de ulike lekeområdene. Planene skal vise eksisterende og nytt terreng, aktuelle punkthøyder, evt. kummer, lekeapparater med godkjent fallunderlag, belysning, beplantning og eksisterende vegetasjon.
- .3 I felt hvor det kreves samlet situasjonsplan skal kommunen påse at det avsettes tilstrekkelig store arealer for lek/opphold, gangstier og vegetasjonsbelter i fbm. godkjenning av samlet situasjonsplan. Dersom det søkes om godkjenning av endret tomtedeling i feltene B1 - B4 gjelder tilsvarende.
- .4 Stier kan anlegges i felles grøntområder. Stiene opparbeides med grusdekke i minimum bredde 1,5. Det kan plasseres trafo i grøntområdene. Avstand mellom trafo og bebyggelse skal være minimum 5 m.