

ULSTADVEGEN 30 – FORSLAG TIL DETALJREGULERING REGULERINGSBESTEMMELSER

Kommunens arkivsaksnummer: 08/255, 11/38

Dato for siste revisjon av plankartet: 14.09.2017

Dato for siste revisjon av bestemmelsene: 07.09.2017

Dato for 1. gangs behandling – rådmannen: 06.05.2009

Nytt vedtak om offentlig ettersyn og høring: 07.04.2017

Dato for 2. gangs behandling i formannskapet: 15.06.2017

Dato for kommunestyrets vedtak: 07.09.2017

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Området reguleres til:

- **Bebyggelse og anlegg** (pbl § 12-5 nr 1)
 - o Frittliggende småhusbebyggelse (1111)
 - o Konsentrert småhusbebyggelse (1112)
 - o Lekeplass (1610)
 - o Renovasjonsanlegg (1550)
- **Samferdsel og teknisk infrastruktur** (pbl § 12-5 nr 2)
 - o Veg (2010)
 - o Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)

§3 GENERELLE BESTEMMELSER

- 3.1 Sammen med byggesøknad skal det leveres en detaljert utomhusplan. Planen skal redegjøre for plassering av bebyggelse, eksisterende og framtidig terreng, beplantning og vegetasjon, fyllinger, utgravinger, forstøtningsmurer og andre arealavgrensende tiltak. Planen skal også vise adkomst, private oppholdsarealer, utforming av fellesområder, inkludert detaljert opparbeidelse av lekeareal, plassering av carport/ garasjer, parkeringsplasser, disponering av areal for renovasjon, og plassering av bodar.
- 3.2 Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander, konstruksjoner eller annet som kan være kulturminner, må arbeidet stanses og kulturvernmyndigheten varsles, jf. kulturminneloven § 8.
- 3.3 Før rammetillatelse gis, må det gjøres geotekniske undersøkelser av grunnen som grunnlag for setningsberegninger og for vurdering av løsmassenes stabilitet under og etter utbygging.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse

- 4.1.1 Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.
- 4.1.2 Byggeområdet skal deles inn i 5 private tomter.
- 4.1.3 Bebyggelsen skal plasseres som vist på plankartet. Det tillates justering av bebyggelsens fotavtrykk, samt forskyvninger innenfor vist byggegrense.
- 4.1.4 Carport/garasje skal plasseres som vist på plankartet. Carport/ garasje på tomt nr. 1 settes opp utenfor byggegrense.
- 4.1.5 Grad av utnytting innenfor planområdet skal ikke overstige m² BYA 700 m². Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde 162,5 m.
- 4.1.6 Bebyggelsen skal ha flate tak.

- 4.1.7 Hver boenhet skal ha minimum 2 biloppstillingsplasser. Av disse kan 1 være i carport/garasje.
- 4.1.8 Hver boenhet skal ha 2 sykkelparkeringsplasser på egen tomt.
- 4.1.9 Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes på en slik måte at området samlet framstår med et godt helhetlig preg.
- 4.1.10 Det skal være trinnfri adkomst fra parkeringsplassen til inngangsdørene.
- 4.1.11 Sportsbod tillates oppført utenfor vist byggegrense, men innenfor formålsgrensen til byggeområdet.

4.2 Lekeplass

- 4.2.1 Lekeplassen skal være felles for alle boligtomter innenfor planområdet.
- 4.2.2 Det skal opparbeides lekeplass på det viste området på plankartet. Det skal være skjerming mellom lekeplassen og Ulstadvegen.
- 4.2.3 Felles lekeareal tillates ikke brukt til parkering, lagring og lignende.

4.3 Renovasjon

- 4.3.1 Felles renovasjonsløsning for bebyggelsen skal plasseres innenfor område avsatt til renovasjon.

4.4 Støy

- 4.4.1 Gjeldende retningslinjer for trafikkstøy skal legges til grunn for planen: T-1442/2016.
- 4.4.2 Carporter/garasjer på tomt nr. 2-5 skal bygges sammen med bolighusene, slik at bebyggelsen danner en støyskjerm mot fv. 921.
- 4.4.3 Alle boenheter skal ha en stille side med mindre enn L_{den} 55 dB på fasade, og et tilstrekkelig stort opparbeidet uteområde på denne siden med støynivå under L_{den} 55 dB.
- 4.4.4 Det skal være minimum ett soverom på stille side.
- 4.4.5 Fasadekonstruksjonen må ivareta støyreduisering i henhold til innendørs støykrav på 30 dB.

4.5 Rekkefølgebestemmelser

- 4.5.1 Følgende skal være opparbeidet før brukstillatelse eller ferdigattest gis:
 - Lekeplassen skal være ferdig opparbeidet med beplantning og lekeutstyr i løpet av påfølgende sommer.
 - Støyskjermingstiltak skal være etablert, jf. pkt. 4.4.2.
 - Støyreducerende tiltak i fasaden skal være utført, jf. pkt. 4.4.5.
 - Gjerde/vegetasjon mot fv. 921 og naboeiendommer slik at gangtrafikk over området hindres.
 - Gangsti fra Ulstadvegen nordover til fv. 921, og kryssingspunkt ved avkjørselen til Granmo, skal inngå i vedtatt reguleringsplan og være ferdig bygd.
- 4.5.2 Følgende må være utført før igangsettingstillatelse gis:
 - Geoteknisk vurdering av tomten. Det henvises til geoteknisk rapport datert 31.10.2008, utarbeidet av Asplan Viak AS.
 - Kommunale vann- og avløpsledninger må kartlegges nøyaktig og flyttes hvis det er behov for det.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

5.1 Felles avkjørsel – f_V

- 5.1.1 Felles avkjørsel f_V er felles for alle boligtomter innenfor planområdet.

5.2 Privat veg

- 5.2.1 Gnr/bnr 21/30 (Ulstadvegen 32) skal fortsatt kunne benytte avkjørsel fra Ulstadvegen som ligger innenfor eiendommen gnr/bnr 21/22.