



Ulstadvegen 30, og del av gnr/bnr 521/4 og 521/1, detaljregulering

Dato for siste revisjon av bestemmelsene : 21.12.2021
Dato for godkjenning av bystyret : 03.03.2022
Oppdatering etter bystyrets vedtak : 10.03.2022

§ 1 AVGRENSNING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket Boligutvikling Ulstad AS og Norconsult AS, avdeling Plan og Arkitektur, datert 15.09.2020, sist endret 25.11.2021.

§ 2 FORMÅLET MED REGULERINGSPLANEN

Formålet med planen er å legge til rette for ny bebyggelse i Ulstadvegen 30, samt turveg med belysning mellom Ulstadvegen og Tanemsbruvegen.

Området reguleres til:

- Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (1111)
 - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (1112)
 - Renovasjonsanlegg (1550)
 - Uteoppholdsareal (1600)
 - Lekeplass (1610)
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Kjøreveg (2011)
 - Gangveg (2016)
 - Annen veggrunn – tekniske anlegg (2018)
 - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
- Grønnstruktur
 - Turdrag (3030)
- Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift
 - Friluftformål (5130)
- Hensynssoner
 - Sikringssone – frisiktsone (H140)
- Bestemmelsesområde
 - Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde

§3 FELLESBESTEMMELSER

3.1

Sammen med første søknad om tiltak innen Ulstadvegen 30 skal det leveres en detaljert og kotesatt utomhusplan for dette planområdet i målestokk 1: 500. 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 atkomst, utforming av veger, bilparkering, sykkelparkering, HC-parkering, avfallshåndtering,

utforming av private oppholdsarealer, utforming av fellesområder inkludert detaljert opparbeidelse av lekeareal, disponering av areal for renovasjon og plassering av boder.

3.2

Før det kan gjøres tiltak som innebærer graving, flytting av masser og lignende, må omfang av fremmede arter som kan utgjøre en høy økologisk risiko kartlegges. Ved funn av slike arter må det iverksettes tiltak som hindrer spredning.

§4 BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse (BFS og BKS)

4.1.1

Området skal benyttes til boliger med tilhørende anlegg.

4.1.2

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er angitt på plankartet. Sportsbod tillates oppført utenfor vist byggegrense, men innenfor formålsgrensen til byggeområdet.

Grad av utnytting innenfor BFS og BKS skal samlet ikke overstige $m^2\text{-BYA} = 700 m^2$, inkludert eventuelle sportsboder. Bebyggelsens gesimshøyde skal ikke overstige kotehøyde 162,5 m.

Det skal etableres minimum 5 boenheter og maksimum 10 boenheter innen planområdet.

4.1.3

Bebyggelsen kan ha flate tak.

4.1.4

Hver boenhet skal ha minimum 1,0 og maksimum 2,0 biloppstillingsplasser. Maksimum 50 % av parkeringsplasser tillates etablert på terreng.

4.1.5

Bebyggelsen skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger, utformes slik at den fremstår enhetlig.

4.1.6

Det tillates boliger med fasade i gul støysone jfr. T-1442/2021 forutsatt at boligene er gjennomgående med stille side der uterom plasseres. Minst ett soverom skal ha luftemulighet mot stille side. Areal som omfattes i beregning av areal til uterom skal ha lydnivå under $L_{den} 55 \text{ dB}$.

4.1.7

Atkomst og uteoppholdsareal skal i så stor grad som terrenget gjør det mulig, være universelt utformet.

4.1.8

Bebyggelsen i BKS skal utformes med utgang til terreng og/eller veranda mot vest.

4.2 Renovasjon (BRE)

f_BRE skal være felles for BFS og BKS. Det skal legges opp til småbeholdere på hjul, som avfallsløsning.

4.3 Uteoppholdsareal (BUT)

4.3.1

Arealet f_ BUT skal være felles for alle boligtomtene innen Ulstadvegen 30. Innen området kan det gjennomføres tiltak (støttemur eller terrengetilpassing) i samsvar med Notat 5196284-RIG01, datert 10.12.2020 fra Norconsult AS.

4.4 Lekeplass (BLK)

4.4.1

Lekeplass f_ BLK skal være felles for alle boligtomter innen Ulstadvegen 30.

4.4.2

Det skal etableres gjerde mellom lekeplassen og Ulstadvegen.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG OFFENTLIG INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg (SKV)

o_ SKV skal være offentlig.

Felles veg f_ SKV1 skal være for BFS. Felles veg f_ SKV2 skal være felles for BKS og gnr/bnr 521/ 30.

Innen f_ SKV2 kan det etableres anlegg i grunnen for nødvendig fordrøyning av overflatevann fra boligområdet.

§ 6 GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turdrag (GTD)

Det tillates etablering av grøfter, sittebenker, lysteknisk anlegg, skråningsutslag, støttemur, gjerder og eventuelt andre infrastrukturanlegg. Det skal etableres en offentlig turveg innenfor o_ GTD, fra Ulstadvegen nordover til Tanemsbruvegen. Turvegen skal opparbeides med minimum bredde på 1,5 meter. Turvegen skal i så stor grad som terrenget gjør det mulig, være universelt utformet.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

7.1 Friluftformål (LF)

Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Det kan ikke iverksettes tiltak eller etableres anlegg som endrer landskapets art eller karakter. Uttak av tømmer kan tillates, men det kan ikke foretas flatehogst.

§ 8 HENSYNSSONE

8.1 Sikringsone – frisikt (H140)

Innenfor frisiktsone tillates ikke sikthindrende gjenstander eller vegetasjon som er høyere enn 0,5 meter over tilstøtende vegs nivå.

§ 9 BESTEMMELSESONRÅDE

9.1 Bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde, #

Innen bestemmelsesområde #1 tillates terrengetilpassing i forbindelse med etablering av turdrag innen o_ GTD. Innen en måned etter at turdraget er ferdigstilt skal arealet ryddes, istandsettes, revegeteres og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen. Dersom tiltaket skjer vinterstid, kan opprydding og istandsetting skje i påfølgende vekstsesong.

Areal merket med bestemmelsesområde #2 skal i anleggsperioden ved etablering av støttemur eller terrengetilpassing innen f_ BUT benyttes til anlegg- og riggområde.

Det tillates mellomlagring av masser, materialer, maskiner, utstyr og lignende. Det skal etableres trygg atkomst til boenheter i gnr/bnr 521/26, 43 og 83 i anleggsperioden. Innen en måned etter at tiltaket innen f_ BUT er ferdigstilt skal arealet ryddes, istandsettes, revegeteres og tilbakeføres til det formål som er angitt i planen.

§10 VILKÅR FOR GJENNOMFØRING

10.1 Anleggsperioden

Plan for beskyttelse av omgivelsene mot støy og andre ulemper i bygge- og anleggsfasen skal følge søknad om igangsetting. Planen skal blant annet redegjøre for trafikkavvikling, trafiksikkerhet for gående og syklende, massetransport, driftstider, renhold og støvdempning, støyreducerende tiltak, driftstider og tilrettelegging for brann- og redningstjeneste.

Nødvendige beskyttelsestiltak skal være etablert før bygge- og anleggsarbeidet kan igangsettes.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Klima- og miljødepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T-1520 og T-1442/2021, legges til grunn.

10.2 Renovasjon, vann- og avløpsplan

Teknisk godkjent vann- og avløpsplan og teknisk godkjent plan for avfallsløsning skal foreligge før igangsettingstillatelse innenfor felt BFS og BKS kan gis. Vann- og avløpsplanen skal også redegjøre for overvannshåndtering.

10.3 Geotekniske forhold

I forbindelse med utbygging innen BKF og BKS skal det gjennomføres tiltak i samsvar med Notat 5196284-RIG01, datert 10.12.2020 fra Norconsult AS.

10.4 Turdrag

Før igangsettingstillatelse kan gis innenfor felt o_ GTD skal det foreligge teknisk godkjent plan for turveg og turdrag.

10.5 Overgang over fylkesvegen

Krysningspunktet mellom turvegen og fylkesvegen skal utformes slik at det blir en sikker kryssing av fylkesvegen for myke trafikanter.

10.6 Avgrensing av turveg mot naboeiendommer

Ved etablering av turvegen skal det etableres gjerde eller lignende mot eiendommene gnr. 521, bnr. 83 og 447.

§11 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

11.1 Lekeplass

Før brukstillatelse gis for flere enn to boenheter skal lekeplassen f_ BLK være ferdig opparbeidet.

11.2 Støytiltak

Støyskjermingstiltak skal være etablert før brukstillatelse gis.

11.3 Gjerde/vegetasjon

Før brukstillatelse for flere enn to boenheter kan gis, skal gjerde/vegetasjon mot Tanemsbruvegen

være etablert slik at gangtrafikk over området hindres.

11.4 Turveg

Turveg fra Ulstadvegen nordover til Tanemsbruvegen og krysningspunkt mellom turveg og Tanemsbruvegen, skal være ferdig bygd før det gis brukstillatelse for flere enn to boenheter.

VEDLEGG TIL BESTEMMELSENE

Notat 5196284-RIG01, datert 10.12.2020 fra Norconsult

Signatur