

# Kommuneplan for Ullensaker 2015-2030

## Bestemmelser med retningslinjer

Vedtatt av Kommunestyret den 7.9.2015 (sak 49/15). Dokumentet er korrigert 18.09.2015 i samsvar med nevnte vedtak.

### §1 Forholdet til øvrige planer etter plan- og bygningsloven

Kommuneplanen gjelder foran tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommunedelplaner hvor det ikke er i samsvar med arealformål.

Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår av denne bestemmelse.

Følgende kommunedelplaner gjelder foran kommuneplanen med mindre annet fremgår av kommuneplanens bestemmelser:

- Kommunedelplan for Nordkisa, vedtatt av Herredsstyret den 8.11.2010 (sak 82/10)
- Kommunedelplan for Borgen, vedtatt av Kommunestyret den 5.12.2011 (sak 135/11)
- Kommunedelplan for Kløfta, vedtatt av Kommunestyret den 3.9.2012 (sak 77/12)
- Byplanen (kommunedelplan for Jessheim sentrum), vedtatt av Kommunestyret den 16.6.2014 (sak 53/14)
- Kommunedelplan for Gystadmarka, vedtatt av Kommunestyret den 6.10.2014 (sak 67/14)
- Kommunedelplan for Jessheim sørøst, vedtatt av Kommunestyret den 15.6.2015 (sak 47/15)

Vedtatte reguleringsplaner gjelder foran kommuneplanen dersom annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller det er motstrid i arealformål.

### §2 Felles planbestemmelser

*§2 gjelder foran tilsvarende krav i kommunedelplaner nevnt under § 1.*

2.1 For uregulerte boligområder eller for regulerte boligområder med lavere utnyttning, settes maksimal tillatt grad av utnyttning til BYA = 30 %.

2.2 Søknad om oppføring av mindre tiltak som f.eks. mindre tilbygg, fasadeendringer, garasje, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNFR-områder kan behandles uten krav til plan.

2.3 Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

Ingen bebyggelse skal plasseres nærmere bekk med års-sikker vannføring enn minimum 20 meter fra kant bekk ved normalvannføring, der ikke annet er fastsatt

gjennom reguleringsplan. For flomvannsbekker måles avstand fra antatt bekkekant. I flomutsatte områder skal det i utgangspunktet ikke planlegges bebyggelse. Eventuelle tiltak må utformes slik at de tåler å stå under vann.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.

Naturlige flomveier skal som utgangspunkt bevares. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden.

2.4 Det skal stilles krav om geoteknisk utredning og dokumentasjon av stabilitet og nødvendige geotekniske tiltak i områder under marin grense. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved byggesaksbehandling i både regulerte og uregulerte områder.

2.5 Skoglovens § 2 gjelder så fremt ikke annet følger av verne- eller planvedtaket eller av forskrifter knyttet til vedtaket. Jordlovens §§ 8, 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

2.6 Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

2.7 De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner.

2.8 I områdene tilrettelagt for golf, skal allmennheten ha adgang i form av gangforbindelser gjennom området.

### **§3 Krav til de ulike arealformål**

#### **3.1. Plankrav**

Det stilles krav om regulering for områder vist som «framtidig bebyggelse».

#### **3.2 Unntak fra plankravet**

3.2.1 I områder vist som «eksisterende boligbebyggelse», er det unntak fra kravet om reguleringsplan ved oppføring av inntil 4 (4 eller færre) boenheter. Unntaket gjelder også fradeling av inntil 4 tomter i tilknytning til byggesak.

Før byggetillatelse gis, må forholdet til lokale, regionale og nasjonale kulturminneverdier være avklart med kulturminnemyndigheten.

*§3.2.1 gjelder foran tilsvarende krav i kommunedelplaner nevnt under §1.*

### **3.3 Særlige krav til de enkelte områdene<sup>1</sup>**

3.3.1 Gystad - område 9 (næring) og område 3 (bolig). Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.

3.3.2 Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.

3.3.3 Ved utvikling av område 62 skal verneverdiene knyttet til tunet på eiendommen sikres. Videre skal det legges til rette for mulig atkomst til område 91 via området.

3.3.4 Ved utvikling av område 105 skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta.

3.3.5 Ved utbygging av område 100 må det legges inn 5 meter vegetasjonsbuffer mot dyrka marka i vest.

3.3.6 Ved utvikling av område 14 (Nordbymoen), skal det innpasses en mindre park/lekeområde. Videre settes det krav om gang/sykkelforbindelser gjennom området.

3.3.7 Ved utvikling av Folkvang vest (område 89) settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang.

3.3.8 Nye næringsområder i området Gardermoen seter (område 16) og områdene på Lie (område 38 og område 97- del 1) skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke.

Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter (område 16) skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstrukturforbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig.

3.3.9 Innenfor næringsområde Dal skog (område 118) tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.

#### 3.3.10 Onsrud

Ved utvikling av området skal de verneverdige bygningene og hage sikres i reguleringsplan for området. Området med eksisterende bygningsmasse tillates nytt til næringsformål. Detaljhandel tillates ikke. Behov for gang- og sykkelveg avklares i forbindelse med reguleringsplanarbeidet.

---

<sup>1</sup> Nummerering angitt i § 3.3 viser til nummerering i plankartet, planbeskrivelsen og konsekvensutredningen mv.

**3.3.11 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål**  
Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (begrenset til småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

Jessheim sør (område 29). Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6. Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (slik som f.eks. lokalmedisinsk senter) innenfor området. Det tillates plasskrevende handel jf. den til enhver tid gjeldende fylkesdel/regional plan for handel integrert i bygning til blandede formål.

Områdene nord for Nordbymoene på Jessheim (område 113) skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlunden må være i størrelsesorden 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3.000 m<sup>2</sup> detaljhandel).

### **3.4 Områder for råstoffutvinning og områder for massedeponering**

Uttak av råstoff kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.  
Deponering av masser kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.

### **3.5 Områder for skytebane**

Dersom skytebanen skal tillates bygget må det dokumenteres at skytebanen ikke har negativ innvirkning på villtrekket.

## **§4 Spredt boligbygging**

Spredt boligbebyggelse innenfor LNFR-områder tillates med inntil 5 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår innenfor områdene som er angitt i plankartet:

1. Ved Ullensaker kirke
2. Borgenfjellet
3. Allmenningen, to områder
4. Jødal

Ved 5 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljreguleringsplan.

Følgende kriterier legges til grunn for lokalisering og utforming:

- Ved spredt boligbygging er hovedmålet fortetting.
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark, og i størst mulig grad ikke på dyrkbare arealer
- Etablering av nye boliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, nyere tids kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Trygg skoleveg skal legges til grunn ved vurdering.
- Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.

- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i flystøysonene II, III og IV dvs. med støynivå høyere enn 60 dB EFN. De til enhver tid gjeldende forskrifter for flystøy fra hovedflyplassen legges til grunn.

## **§5 Krav til infrastruktur**

### **5.1 Vann og avløp**

Spillvann skal primært tilkoples offentlig spillvannsnett og renseanlegg eller ha godkjente private løsninger – minirensanlegg. Vann skal tilkoples offentlig vannforsyning.

### **5.2 Renovasjon**

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter kommunens renovasjonsforskrift.

I sentrale områder skal oppsamlingsløsningen være basert på nedgravde avfalls løsninger.

## **§6 Områder langs vassdrag**

For områder langs vassdrag inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8.

Unntak fra dette forbud er mindre tiltak som gjør vassdragene mer tilgjengelig for alle.

## **§7 Støy**

*Bestemmelsen gjelder foran tilsvarende krav i kommunedelplaner nevnt under §1.*

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2012) legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i planområdet. Feltene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal. Boligene og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider Lden 55 dB på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk eller ved utendørs oppholdsareal, som anbefalt i T-1442. I områder der støynivået overskrider Lden 55 dB må det dokumenteres at det med støytiltak kan oppnås støyverdier innenfor grenseverdiene.

Det skal utarbeides støysonekart i henhold til retningslinjen for behandling av "støy i arealplanlegging" for bebyggelse med støyømfintlig bruksformål i forbindelse med regulering, jf. T-1442/2012. For flystøy fra Oslo Lufthavn Gardermoen legges nye støysonekart i tråd med retningslinjene til grunn.

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2012, avsnitt 4, Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

### Særlige bestemmelser for sentrale områder av Jessheim og Kløfta

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor følgende byggeområder:

- i sentrale deler av Jessheim (se kart i retningslinjene).

- langs jernbanen, innenfor byggeområdene langs fv. 174 (fra og med Ekornrud i øst til E6 i nord), samt langs Trondheimsvegen til fv. 174 ved Grønnvoll.
- langs jernbanen, Trondheimsvegen og Kongsvingervegen innenfor planavgrensning kommunedelplan for Kløfta.

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen bør utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

### **§8 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (vei, jernbane)**

Byggegrense langs E16 mellom Kløfta og Nybakk og langs E6, skal være 150 m, regnet fra senter av kjørebanen i hver retning. Langs E16, fra kryss mot E6 og fram til flyplassen, er byggegrensen 100 m. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

I byggeområdene og i LNFR-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplanen for avkjørsler, som vist på plankartet.

Langs jernbanelinjene skal byggegrensen fra jernbanesporet (30 meter fra midten) følges.

### **§9 Krav til lek og uteoppholdsarealer**

Uteareal tilknyttet bolig skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper.

Det skal opparbeides 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> boligbruksareal, hvorav minimum 25m<sup>2</sup> skal opparbeides som lekeareal på terreng.

### **§10 Bruk av utbyggingsavtaler**

Utbyggere av bolig- og næringsområder må påregne å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang – og sykkelveg med belysning, park, grønnstruktur og lekearealer.

Ved utbygging til nevnte formål skal behovet for utbyggingsavtale vurderes for hvert enkelt planområde.

Det til en hver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

### **§11 Rekkefølgebestemmelser**

11.1 Før det kan igangsettes arbeider i byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger, skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune ved Statens vegvesen og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

11.2 Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål skal teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, støyskjerming, veg/parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg), torg, park, grønnstruktur og lekearealer mv. være etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i og langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrig teknisk anlegg

### 11.3 Sand- og grusmasser

I Gardermoen-, Barntjermoen- og Hauer seterområdet: Drivverdige forekomster av grus skal være tatt ut før områdene ev. kan bebygges. Drivverdige sand- og grusmasser skal tas ut i en høyde på minimum 4 meter over grunnvannstand.

### 11.4 Områdene nord for Nordbymoen på Jessheim (område 113)

Det tillates ikke etablert bebyggelse før ny jernbanestasjon, innfartsparkering og bussholdeplass med kollektivtilbud er etablert. Unntatt er grav-/urnelund med tilhørende bygninger.

11.5 Utvidelse av bolig- og næringsareal Gystad – område 3, område 62, område 91 og område 9: Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen.

11.6 Før det kan igangsettes arbeider innenfor framtidig planområde Gardermoen seter (område 16) skal samferdselstiltak regulert i «Detaljregulering for E6 med kryssene V23 og V24, samt vegtilknytninger på begge sider av E6 ved Jessheim» vedtatt 16.6.2014, være etablert.

11.7 Før ny bebyggelse kan tas i bruk innenfor Jessheim sør (område 29) skal:

- det være etablert atkomst til området fra Dølivegen.
- det etableres interne gang- og sykkelforbindelser som knyttes til det eksisterende gang- og sykkelvegnettet i området.

11.8 Endring av §4.1, 5. avsnitt i kommunedelplan for Kløfta (jf. § 1). *Teksten erstattes med følgende:*

Før etablering av bebyggelse på felt B1 skal Børserudvegen opparbeides i henhold til reguleringsplan for Asper/Reisop del av gnr. 29, bnr. 16 m.fl. 2006. Før etablering av ny bebyggelse på felt S3 eller S4, skal forlengelsen av Børserudvegen, fra Gjerdrumsvegen og sørover til Trondheimsvegen, opparbeides i henhold til gjeldende regulering, reguleringsplan Kløfta sentrum 1997 og hovedplan for sykkelbyen Kløfta 2009 (langsiktig tiltak).

11.9 Korrigering av rekkefølgekrav §5.1, 5. og 6. avsnitt i kommunedelplan for Borgen (jf. § 1).

Følgende tekst strykes/slettes og utgår dermed som rekkefølgebestemmelse:  
«*Forretningsområdet BA3 kan ikke bygges ut før ny vegparsell, med tilhørende gang/sykkelveg og kryssløsninger er utbygd.*

11.10 Folkvang vest (område 89): 70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.

## **§12 Hensynssoner**

Pbl § 11-8, a) Faresone – høyspenningsanlegg H370\_1 til 12.

Pbl § 11-8, a) Faresone – ras og skredfare H310\_1 til 7

Pbl § 11-8, a) Faresone – brann og eksplosjonsfare H350\_1 til 3

Pbl § 11-8, a) Faresone – annen fare H390\_3 (deponi med alunskifer)

Pbl § 11-8, a) Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130\_1 til 2

Pbl § 11-8, a) Sikringssone – andre H190\_1 (hovedflyplassen)

Område som er sikret etter Luftfartsloven §§ 7 – 13 - Vedtatt av Samferdselsdepartementet 17.06.1998. Innenfor ytre vurderingssone i restriksjonsplanen angitt på arealkartet, er det fastsatt bestemmelser for flyplassen og dens omgivelser. Ytre Restriksjonsplan, BRA kart. Ref: OHAS/F/HEO/80/3302/E06 og OHAS/F/HEO/80/1010/E09.

Pbl § 11-8, a) Sikringssone – støysone H290\_1 til 3 (militær flystasjon)

Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.

Pbl § 11-8, c) *Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer* H560\_1 til 8

Pbl § 11-8, c) Hensyn friluftsliv H530\_1, 2, 8, 10, 11, 15 og 16

Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550\_1

Pbl § 11-8, c) *Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljøer* H570\_1 til 71

Pbl § 11-8, d) *Båndlagt etter naturmangfoldloven* H720\_1 til 12.

- a) Aurmoen landskapsvernområde
- b) Elstad landskapsvernområde
- c) Nordbytjern landskapsvernområde
- d) Sandtjern naturreservat
- e) Ljøgdottjern naturreservat
- f) Romerike Landskapsvernområde.

Vernet i henhold til Naturvernloven i Kgl.res. av 01.11.85. Formålet er å bevare ravinelandskapet med vegetasjonsbilde, samt å sikre Vikka med tilhørende nedslagsfelt.

Pbl § 11-8, d) *Båndlagt etter kulturminneloven. H730-1 til 15.*

Raknehaugen/Ljøgdottjern er også sikret gjennom egen reguleringsplan etter plan- og bygningsloven. For området gjelder reguleringsplan for Raknehaugen, vedtatt 18.02.76.



Pbl § 11-8 d) *Båndlegging i påvente av plan H710\_1*

*Område III i Gardermoen næringspark*

Et avgrenset område i 900 m bredde øst for østre rullebane, mellom E16 og Fv 461 – Blikkveien.

Pbl § 11-8 d) Båndlegging etter andre lover H740\_1 til 2

Pbl § 11-8 e) Detaljeringszone krav om felles planlegging H810\_1 til 4

Pbl § 11-8 f) Detaljeringszone – reguleringsplan skal fortsatt gjelde H910\_1 til 6

## Retningslinjer

### *Til § 4 Spredt boligbygging*

Søknadsperioden for gjeldende år er fra 1.januar til 1.mars. Fradelings- og byggesaker innenfor områdene behandles etter plan- og bygningsloven og jordloven.

### *Til § 6 Områder langs vassdrag*

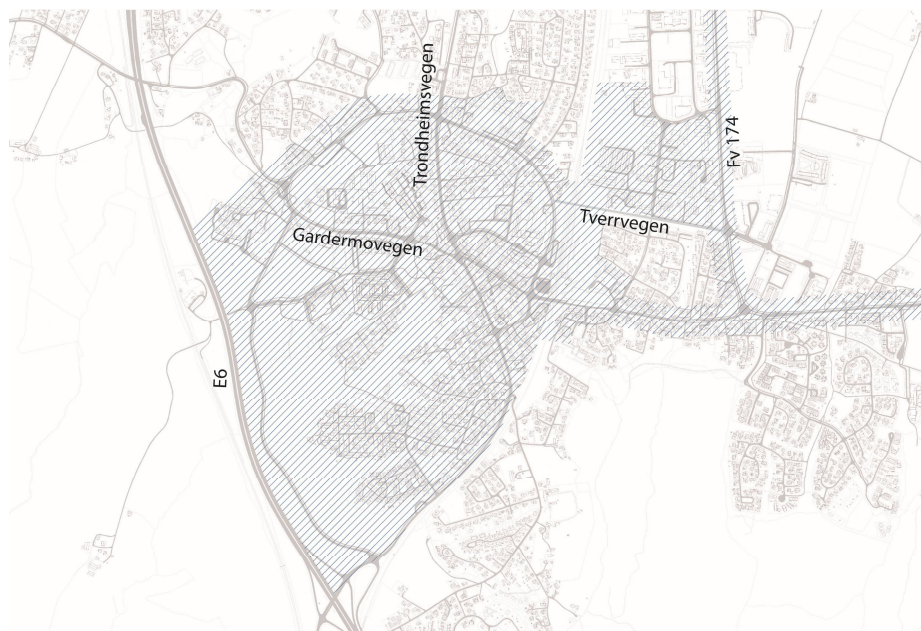
Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelsehemmede, utslippsbrygge for kano etc.

### *Til § 7 Støy*

Dersom støyutredninger viser at anbefalinger for rød og gul sone i T-1442/2012 avvikes, skal retningslinjenes anbefalinger i kapittel 3 følges. Det skal foretas støykartlegging før tiltak etter pbl § 20-1 kan igangsettes.

Som støyfølsom bruksformål regnes boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. I forbindelse med detaljregulering skal tilgjengelige støysonekart vises jf. T-1442/2012, avsnitt 3. Det skal foretas en støyfaglig utredning der støynivåene tallfestes i tabell og/eller i beregningspunkter i kart for representative høyder, som ved fasader og uteoppholdsareal.

Grunnskoler og barnehager bør ikke etableres innenfor rød sone. Helse- og pleieinstitusjoner kan etableres dersom pasient- og behandlingsrom vender ut mot stille side.



*Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim*

Ved behov stilles det krav om balansert mekanisk ventilasjon og solavskjerming slik at generelle krav til godt inn klima oppfylles. Dette gjelder alle typer tiltak.

Utforming av støyskjerming må vurderes i forhold til estetikk (utforming, materialbruk og fargevalg) og hensynet til bevaringsverdig bebyggelse.

For større utbygginger bør det vurderes rekkefølgekrav for å sikre en mest mulig skånsom gjennomføring.

#### *Til § 8 Viktige ledd i kommunikasjonssystemet (vei, jernbane)*

Ved etablering av nye gang- og sykkelveier, krysningspunkter og kollektivknutepunkter (holdeplasser etc), skal de utarbeides på en slik måte at de kan brukes av alle mennesker i så stor utstrekning som mulig, herunder mennesker med ulike former for funksjonsnedsettelse.

#### *Til § 9 Krav til lek og uteoppholdsarealer*

##### Felles for alle områder

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Utearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene og før midlertidig brukstillatelse gis. Lekearealene skal utformes variert og i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift og på en måte som innbyr til aktivitet for barn i alle aldre.

Ved unntaksvis anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m<sup>2</sup> for tomter over 1500 m<sup>2</sup>. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter. Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal». Felles takterrasser kan inngå i beregningen av restarealer under forutsetning at minst 30 % av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri atkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.

I alle nye boliganlegg skal fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv. Det anbefales at det etableres grønne tak

Det skal være sikker ferdsel mellom nærlekeplass og bolig. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur. Naturlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på lek og aktivitet, skal bevares. Gangareal skal ikke ligge direkte inntil boliger. Boliger på bakkeplan skal skjermes for innsyn.

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige utearealer egnet for opphold på egen tomt og/eller som fellesareal for flere eiendommer. Boliger bør ha private uteområder med direkte tilgang til boligen. For boliger uten tilknytting til bakkeplan kan dette løses for eksempel med balkong/terrasse. Boliger på bakkeplan og private utearealer på bakkeplan bør skjermes for innsyn med en vegetasjonsbuffer. Om det ikke er plass til en buffer, bør det være en nivåforskjell. For eksempel ved at nivået i første etasje ligger 50-100 cm over utenivået.

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.

Skolegård, barnehager, treningsbane og lignende bør holdes åpen for lek utenom ordinær åpningstid, og skal ikke benyttes til parkering.

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

#### For områder med høy utnyttelse

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder avsatt til sentrumsformål skal det settes av minimum 25 m<sup>2</sup> per 100 boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Arealet kan unntaksvis anlegges på lokk på/over gateplan. Maksimum 5 m<sup>2</sup> av privat balkong kan inngå i utregningen.

Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.

#### For boligfelt med småskalabebyggelse

I boligfelt med BYA opp til 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 m fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass ved inngang skal ha noe fast dekke for trehjuls-sykling og areal for sandkasse for de aller minste barna.

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

Det skal være en grendelekeplass per 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 m til inngangen til de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 m i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet på en grendelekeplass bør også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter mv. er tillatt.

#### *Til § 12 Hensynssoner*

##### *Pbl § 11-8, a) Faresone – høyspenningsanlegg H370*

Netteier må kontaktes ved tiltak innenfor eller nær hensynssonen.

##### *Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljøer*

Viktige kulturminner og -miljøer som berøres av plan- og byggesaker skal sikres ved regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssoner med tilhørende retningslinjer som er fastsatt i kommuneplanen skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner.

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssoner for bevaring av kulturmiljø tillates ikke revet. Bygningenes målestokk og eksteriør skal opprettholdes

Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende kulturminner i volum og plassering. Kulturminnenes historiske og arkitektoniske verdi skal søkes innarbeidet i prosjektets hovedgrep som et estetisk og identitetsskapende element.

Vernestatus for de enkelte kulturminnene framgår av gjeldende kulturminnevernplan.

Fire kulturminner omfattes av hensynssonene i ny kommuneplan, se også omtale i planbeskrivelsen:

- *67/4 Kauserud mølle (H570\_4) (vpl 304-6)*
- *197/70 Friluftskolen på Sessvoll (H570\_1) (vpl 603-1)*
- *190/1 Trandumskogen – minnelunden, steinkorsene som markerer gravstedene og tanksskytebanen (H570\_3) (vpl 601-7)*
- *199/21 Herregårdshuset Dal (H570\_2) (vpl 604-14)*