



# ULLENSAKER KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER:

### Detaljregulering for Lundtomta gnr/bnr 117/26 m.fl.

#### PlanID: 432

Vedtatt av Ullensaker kommune den xx.xx.xxxx, Saksnr. xx/xx

---

Ordfører

Reguleringsplan er datert 31.01.2019

Reguleringsbestemmelsene er datert 31.01.2019

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7

#### 1 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

I planen er det regulert områder for følgende formål:

##### **Bebyggelse og anlegg** (Pbl § 12-5, nr. 1)

- Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-3 (1111)
- Boligbebyggelse – Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 (1112)
- Lekeplass, BLK1 (1610)
- Renovasjon, BRE1 (1550)

##### **Samferdsel og teknisk infrastruktur** (Pbl § 12-5, nr. 2)

- Kjøreveg, SKV1-6, (2011)
- Fortau, SF1-2, (2012)
- Gang- og sykkelveg, SGS1-2 (2015)
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg, (2018)
- Annen veggrunn – Grøntareal, (2019)
- Kombinert formål – Kjørbar gang- og sykkelveg, SKF1-2 (2008)

##### **Grønnstruktur** (Pbl § 12-5, nr. 3)

- Turveg, GT1-2 (3031)
- Friområde, GF1-2 (3040)

### **Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (Pbl § 12-5, nr. 6)**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1 (6710)

### **Hensynssoner (Pbl § 12-6)**

- Sikringszone – Frisikt, (H140\_1-2)
- Faresone – Flomfare, (H320\_1-2)
- Båndleggingszone – Båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1)

## **2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

Det er 8 boliger (2 med sokkelleilighet) i planområdet ved behandling av planforslaget. Det kan gis igangsettingstillatelse for 3 nye boenheter. For nye boliger utover dette kan igangsettingstillatelse gis når kapasitet for vann og avløpsanlegg er økt, etter godkjenning av kommunen.

Det skal foreligge avtale, eventuelt utbyggingsavtale, mellom utbygger og kommunen for de anlegg som skal overtas av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for disse anleggene. Det gis ikke igangsettingstillatelse for nye bygg før de kommunaltekniske anlegg er opparbeidet og godkjent av kommunen, eller at opparbeidelse av anlegg er sikret.

### **2.1 VEG- OG TRAFIKKANLEGG**

Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplan for veg være godkjent av kommunen. Byggeplan skal utarbeides iht. kommunenes vegnorm. Veger skal opparbeides i henhold til plankart og godkjent byggeplan.

Veger skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til nye boliger i planområdet, med unntak av slitelaget som legges når anleggsarbeidet er ferdig.

#### Kryss Ekornrudvegen fv. 458 og Gamle Algarheimsveg (SKV1 og SKV4)

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal byggeplan være godkjent av Statens vegvesen og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

### **2.2 VANN, AVLØP OG OVERVANN**

Ved søknad om rammetillatelse skal det foreligge rammeplan for overvannshåndtering og for vann og avløp for hele planområdet iht. kommunens VA-norm. Rammeplanen skal godkjennes av kommunens VARV-enhet før det gis rammetillatelse.

Ved søknad om igangsetting av tiltak skal det foreligge detaljplaner for vann, avløp og overvann iht. kommunens VA-norm for bebyggelsen anlegget er ment å betjene.

Detaljplanene skal godkjennes av kommunens VARV-enhet før det gis igangsettingstillatelse.

Overflatevann/ takvann/ dreinsvann skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering, med maksimal tilrettelegging for lokal infiltrasjon og fordrøyning, slik at vannføringen til Pinnebekken ikke øker som følge av utbyggingen. Håndtering av overvann og sikre flomveger skal kartlegges og vises i planene. Det er krav om klimafaktor 1,5 ved beregning av tiltak for håndtering av overvannet og det skal beregnes for 20-års gjentaksintervall.

Kulvert under Gamle Algarheimsveg i Pinnebekken skal byttes ut med samme dimensjon og doble rør.

Det gis ikke rammetillatelse eller igangsettingstillatelse for nye bygg før det foreligger dokumentasjon på at krav til slokkevann for småhusbebyggelse oppnås, eller at det alternativt foreligger en godkjent brannteknisk prosjektering.

Teknisk anlegg må være godkjent som driftsklart før det gis brukstillatelse for bebyggelsen det skal betjene.

## 2.3 LEKEAREAL

BLK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet, med unntak av i vintersesongen. Da skal lekeplassen ferdigstilles snarest mulig påfølgende vår.

## 3 PLANKRAV - FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 ESTETIKK

Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelser påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at alle bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, type tak, møneretning og materialvalg. Dette kan gjøres skriftlig eller ved hjelp av illustrasjoner av plan, snitt, fasader e.l.

### 3.2 PLAN OG DOKUMENTASJONSKRAV

Ved søknad om bebyggelse skal følgende planer og dokumentasjon legges ved søknaden:

Situasjonsplan/utomhusplan skal vise:

- Bebyggelsens plassering med nytt og gammelt terreng.
- Plassering av garasje og boder/uthus, selv om de ikke skal oppføres samtidig med boligen.
- Snitt som viser tiltaket.
- Interne vegger og gangvegsystem.
- Parkering.
- Snøopplag.
- Renovasjon.
- Møblering av lekeplasser.
- Ny vegetasjon.
- Arealer for disponering av overvann og sikring av flomsoner

### 3.3 GEOTEKNIKK

Ved søknad om byggetiltak skal fremlegges dokumentasjon på stabilitet og fundamenteringsmåte fra geotekniker.

### 3.4 STØY

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 tabell 3 er gjeldende. Retningslinjene skal også gjelde for støy i anleggsperioden.

### 3.5 VEGSKJÆRINGER OG FYLLINGER

På plankartet er ikke skjæringer og fyllinger for vegene regulert. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan legges innenfor tilstøtende områder, selv om disse ikke er regulert til trafikkformål.

Ved planlegging og gjennomføring av terrenginngrepene skal en bestrebe seg på å gjøre dette så skånsomt som mulig iht. reguleringsformålet på tilliggende berørte områder. Terrenginngrepene skal vises på kart før det søkes om tiltak på tilliggende berørte områder.

### 3.6 RENOVASJON

Innenfor byggeområdet skal det etableres område for felles renovasjonsløsning i BRE1. Detaljert plan med beskrivelse skal godkjennes av kommunens VARV-enhet, og senest behandles i forbindelse med byggesøknaden.

### 3.7 TEKNISKE ANLEGG

Det skal foreligge tillatelse til tiltak for tekniske anlegg (veg, vann og avløp) før arbeidene kan igangsettes. Anleggene skal bygges og ha en kvalitet i samsvar med gjeldende kommunal standard ved opparbeidelse. Vedlagt søknaden om tekniske anlegg skal det foreligge lengde- og tverrprofiler som dokumenterer skjæringer og fyllinger. Detaljplanene skal utformes med sikte på tilpasning til eksisterende terreng.

Ved oppføring av bebyggelse i planområdet skal det legges til rette for installasjon av vannmålere.

### 3.8 MINSTE UTEOPPHOLDSAREAL OG LEK

Minste uteoppholdsareal er 45 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> boligbruksareal. Lekeareal skal være på felles nærlekeplass med minst 25 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> boligbruksareal. Areal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i uteoppholdsareal.

### 3.9 ENERGIANLEGG OG STRØM

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal kapasitet på strømtilførsel og ev. behov for ny nettstasjon og plassering av den avklares. Konesjonshaver for distribusjon av elektrisitet skal kontaktes for å avklare tilknytning til distribusjonsnettet.

Ved søknad om tiltak skal alle energianlegg vises med byggegrense og hensynssone.

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Plassering skal godkjennes i byggesak.

### 3.10 FREMMEDE ARTER

Ved graving eller flytting av masser som er infisert av fremmede arter bør artene bekjempes før massene håndteres eller deponeres i varig deponi.

Dersom masser skal kjøres bort skal:

- massene dekkes godt under transport.
- jord fra bil, maskiner og utstyr fjernes før de forlater anleggsområdet.
- massene leveres til godkjent varig deponi/mottak med egne rutiner for håndtering av denne typen spesialavfall.

### 3.11 TILGJEGELIGHET FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAPER

Planområdet skal til enhver tid være tilgjengelig for utrykningskjøretøyer, også i anleggsperioden.

### 3.12 KULTURMINNER

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer andre automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet og Fylkeskommunen skal varsles.

### 3.13 EIERFORM

Arealer regulert til offentlig areal:

SKV1, SKV4, SGS1-2, SF1-2, og SKF1-2.

Arealer regulert til privat/fellesareal:

BLK1-2, BRE1, SKV2-3, GF1-2 og VFV1.

## 4 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5, NR.1)

### 4.1 BOLIGBEBYGGELSE – FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (BFS1-3)

#### 4.1.1 Type bebyggelse

I områdene tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i to etasjer over terreng med tilhørende garasje/carport og uthus/boder. Egne boenheter over frittstående garasjer tilhørende eneboliger tillates ikke

#### 4.1.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt grad av utnytting er BYA=30 %.

Maksimalt tillatt BYA inkluderer garasje/carport og biloppstillingsplasser på terreng.

Biloppstillingsplasser i garasje/carport regnes tilsvarende vist fotavtrykk på

situasjonsplanen. Biloppstillingsplasser på terreng skal regnes med i bebygd areal med 18 m<sup>2</sup> per oppstillingsplass.

Utnyttelsesgrad regnes samlet innenfor BFS2, selv om den er delt opp av GT1.

#### 4.1.3 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 8 m gesimshøyde og 9 m mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks byggehøyde er kote +210.

Frittliggende garasjer:

Mønehøyden kan være inntil 5 m og gesimshøyden inntil 4 m over gjennomsnittlig planert terreng.

#### 4.1.4 Byggegrenser

Garasje/carport på inntil 50 m<sup>2</sup> tillates utenfor byggegrensene, men da med minimum avstand 1 m til grense mot naboeiendom og minimum 2 m fra ytterkant grøft mot veg. Hvis garasje har utkjøring direkte til veg, skal innkjøringen plasseres minimum 7 m fra vegkant.

#### 4.1.5 Tilleggsleilighet/hybel/utleieenhet

På tomter hvor det oppføres eneboliger kan det i tillegg til hovedenheten legges til rette for sekundærbolig. Sekundærbolig skal være mindre enn hovedleilighet og ha en maksimal størrelse på 60 m<sup>2</sup>.

#### 4.1.6 Krav til parkering/biloppstillingsplasser

Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet hvorav minst 1 i garasje/carport. For eventuell sekundærbolig skal det i avsettes 1 biloppstillingsplass.

## 4.2 BOLIGBEBYGGELSE – KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (BKS1)

### 4.2.1 Type bebyggelse

I området tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i inntil tre etasjer. Det tillates direkte utkjøringer fra garasje ut på SKV2 og antallet utkjøringer avklares i byggesaken.

### 4.2.2 Grad av utnytting

Maksimalt tillatt grad av utnytting er BYA=55 %.

Maksimalt tillatt BYA inkluderer garasje/carport og biloppstillingsplasser på terreng. Biloppstillingsplasser i garasje/carport regnes tilsvarende vist fotavtrykk på situasjonsplanen. Biloppstillingsplasser på terreng skal regnes med i bebygd areal med 18 m<sup>2</sup> per oppstillingsplass.

### 4.2.3 Byggehøyder

Bebyggelsen kan oppføres med inntil 11 m gesimshøyde og 13 m mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Maks byggehøyde er kote +206.

Frittliggende garasjer:

Mønehøyden kan være inntil 5 m og gesimshøyden inntil 4 m over gjennomsnittlig planert terreng.

Bebyggelse skal ikke plasseres lavere enn kote +191,50 av hensyn til fare for flom.

#### 4.2.4 Byggegrenser

Garasje/carport på inntil 50 m<sup>2</sup> tillates utenfor byggegrensene, men da med minimum avstand 1 m til grense mot naboeiendom og minimum 2 m fra ytterkant grøft mot veg.

#### 4.2.5 Krav til parkering

Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet.

Det skal etableres 2 p-plasser for sykkel pr boenhet i garasje og/eller som integrert del av utomhusanlegg, fortrinnsvis under tak og i nærheten av inngang til bolig.

### 4.3 LEKEPLASS (BLK 1)

Lekeplassene skal opparbeides med en standard som minimum inkluderer nødvendig planering med gress eller godkjent dekke, oppsetting av benk, og minst to forskjellige typer lekeapparater. Lekeplassen skal utformes med variasjon og tilbud for både mindre og større barn.

## 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (§12-5, NR. 2)

### 5.1 KJØREVEGER, GANG- OG SYKKELVEG OG FORTAU

#### 5.1.1 Krav til veganleggene

Alle trafikkområdene skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankartet og være i henhold til kommunal vegnorm. SKV1, SGS1 og SKF1-2 skal opparbeides med ny belysning.

SKF1-2 skal være kombinert kjøreveg og gang- og sykkelveg.

#### 5.1.2 Avkjørsler

Eksisterende avkjørsler skal opprettholdes. Endring av avkjørsler og nye avkjørsler skal søkes om og godkjennes av kommunen.

#### 5.1.3 Vegstenging

Gamle Algarheimsveg skal være stengt for gjennomkjøring med bom. Utkjøringen fra Bekkefaret og ut på Gamle Algarheimsveg kan om ønskelig stenges med bom. Alle bommer skal kunne åpnes for gjennomkjøring for nyttekjøretøy og utrykningskjøretøy.

## 6 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

### 6.1 Turveg (GT1-2)

GT1 er gangadkomst til BKS1. GT2 er gangadkomst til lekeplassen BLK1.

## 6.2 Friområde (GF1-2)

Det tillates opparbeidet turveg langs bekken og friområdet kan gis et parkmessig preg. Tiltak som legger til rette for rekreasjon som benk/bord, bruer, bål plass og lignende tiltak tillates. I friområdet skal eksisterende terreng bevares eller justeres så lite som mulig. Tiltak innenfor hensynssonen skal godkjennes av kommunen.

## **7 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE (§ 12-5, nr. 6)**

### 7.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag (VFV1)

Tiltak som forbedrer naturmangfoldet i bekken og forbedrer flomsituasjon er tillatt.

## **8 HENSYNSSONER (§ 12-6)**

### 8.1 Sikringssone, frisikt (H140\_1)

I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, sikthindrende gjerder, murer eller andre innretninger med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers kjøreplan.

### 8.2 Faresone, flom (H320\_1-2)

Tiltak i sonen må tåle eller sikres mot flom. Det tillates ikke tiltak i sonen som øker flomfaren i området.

### 8.3 Båndleggingszone, båndlegging etter lov om kulturminner (H730\_1)

Området er båndlagt etter lov om kulturminner, da det ligger et automatisk fredet kulturminne her. Tiltak i sonen skal gjøres i samråd med Akershus fylkeskommune, inntil kulturminnet er frigitt.