



## Ullensaker kommune

### REGULERINGSBESTEMMELSER PLAN NR. 423 DETALJREGULERING GARDERMOVEGEN 36

Dato: .....02.07.2019  
Dato for siste revisjon:.....  
Dato for kommunestyrets vedtak/egengodkjenning:.....\*

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gjelder disse reguleringsbestemmelsene for det området som på plankartet er avgrenset med reguleringsgrense.*

## 1. AREALFORMÅL

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-5 er området regulert til følgende formål:*

### 1.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (PBL § 12-5 nr. 1)

1.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse BBB (sosikode 1113)

### 1.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 nr. 2)

1.2.1 Gang- og sykkelveg – offentlig o\_SGS1-2 (sosikode 2010)

1.2.2 Annen veggrunn – grøntareal – offentlig o\_SVG1-5 (sosikode 2019)

## 2. BESTEMMELSESONMRÅDER

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-6 er området regulert med følgende hensynssoner/bestemmelsesområder:*

### 2.1 BESTEMMELSESONMRÅDE

2.1.1 Best. Omr #2 - Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

## 3. BESTEMMELSER TIL AREALFORMÅL

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om bruk og utforming av arealer og bygninger innenfor planområdet:*

### 3.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

3.1.1 Boligbebyggelse – blokkbebyggelse (BBB)

- a) Området er avsatt til boligbebyggelse – blokkbebyggelse.
- b) Maksimalt 5 % av boenhetene kan være ett-roms leiligheter.
- c) Det tillates tekniske installasjoner inntrukket fra gesimskant over angitt byggehøyde.
- d) Boliger skal etableres med en stille side ( $L_{den} < 55\text{db}$ ), og minst et soverom skal ligge mot stille side.
- e) Balkonger og verandaer skal utformes slik at det oppnås støynivå lavere enn  $L_{den} 55\text{db}$ .
- f) Felles uteareal og lekeplasser skal ha vegtrafikkstøy lavere enn  $L_{den} 55\text{db}$ .
- g) Det skal være to sykkelparkeringsplasser per boenhet.
- h) Det skal være minimum 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> boligbruksareal. Minimum 25 m<sup>2</sup> av disse skal være lekbart areal på bakkenivå.
- i) Det skal avsettes minimum 1,2 parkeringsplasser til bil per boenhet innenfor planområdet.
- j) Det skal avsettes 2 parkeringsplasser til hjemmetjenesten.
- k) Utenfor byggegrensen mot Gardemovegen skal det opparbeides en forplass mellom bebyggelse og fortau. Arealet skal ha belegningsstein, belysning og beplantning. Det tillates oppstillingsplass renovasjonsbiler, utrykningskjøretøy og sykkelparkering.
- l) Det tillates trafo/nettstasjon utenfor byggegrense – unntatt mot offentlig veg.
- m) Det tillates parkeringskjeller, boder og tekniske rom i kjelleretasjen.
- n) De arkitektoniske kvalitetene skal sikres ved å fremheve hjørnebygget som en portal, slik at hele bygningen fremstår som oppdelt. Dette skal gjøres med utforming, materialitet, farger og eventuelt fasadesprang i tillegg. Dette skal også bidra til å dempe virkningene for nabobebyggelsen Solstua. Illustrasjoner skal medfølge byggesøknaden. Terrenget rundt bebyggelsen skal utformes og tilpasses slik at fasadeveggene på kjellerarealer ikke stikker vesentlig over planert terreng.

### **3.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **3.2.1 Gang- og sykkelveg – offentlig (o\_SGS1-2)**

- a) Områdene er avsatt til offentlig trafikkareal – gang- og sykkelveg.

#### **3.2.2 Annen veggrunn grøntareal – offentlig (o\_SVG1-4)**

- a) Arealene er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn grøntareal.

#### **3.2.3 Annen veggrunn grøntareal – offentlig (o\_SVG5)**

- a) Arealet er avsatt til offentlig trafikkareal – annen veggrunn grøntareal.
- b) Det tillates opparbeiding av kjøreareal og atkomst kun for renovasjons-, vedlikeholds- og utrykningskjøretøy til Best.omr #2/BBB fra Gardemovegen.
- c) Arealet skal opparbeides som en del av forplassen jf 3.1.1 k).

## 4. BESTEMMELSER TIL BESTEMMELSESONOMRÅDE

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om hensynssoner og bestemmelsesområder innenfor planområdet:*

### 4.1 Best. omr. #2 – Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg

- a) Området tillates brukt til renovasjonsanlegg – sugepunkt for renovasjonsbil.
- b) En teknisk plan for renovasjonslommen, inn- og utkjøring fra Gardermovegen skal godkjennes av Statens vegvesen og skal følge søknad om rammetillatelse/søknad om tillatelse.
- c) Alle tiltak som berører fylkesveg med tilhørende anlegg skal etableres ihht byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Dette gjelder også der fylkesvegen berøres i anleggsfasen.
- d) Renovasjonsanlegg skal plasseres slik at det ikke hindrer frisikten for trafikantene.
- e) En renovasjonsplan skal følge søknad om søknad om tillatelse.

## 5. FELLESBESTEMMELSER

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende fellesbestemmelser:*

### 5.1 Dokumentasjonskrav

- 5.1.1 Ved søknad om rammetillatelse skal det dokumenteres at rimelige skjønnsbetraktninger er tatt. Dokumentasjonen skal vise forholdet til både det bebygde og ubebygde landskap og naboskap, og begrunne de valgte løsninger. Reguleringsplanens illustrasjoner av bebyggelse og uterom skal legges til grunn for utforming av rammesøknad.
- 5.1.2 Det skal utarbeides en VA-rammeplan som skal være godkjent av Ullensaker kommune ved VARV-enheten, før det sendes inn detaljprosjektering av VA-anlegg. Detaljprosjektering skal være godkjent før søknad om igangsettingstillatelse. I tillegg skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering skal løses, med tre-trinnsstrategien og sikring av flomveier, før det sendes inn detaljprosjektering av VA-anlegg. Avbøtende tiltak for sikring av grunnvannstanden skal særskilt dokumenteres.
- 5.1.3 Det skal ved søknad om tillatelse til tiltak vedlegges utomhusplan i 1:200. Planen skal vise at kvalitetene fra reguleringsplanens utomhusplan er ivarettatt. Planen skal vise bebyggelse og anlegg i sammenheng med adkomst-situasjoner, uteoppholdsarealer, terrengbehandling, avfallshåndtering, sykkelparkering, areal og anlegg for overvannshåndtering og adkomst og oppstillingsplasser for brannbil.
- 5.1.4 Det skal ved søknad om rammetillatelse vedlegges detaljert støyprosjektering som viser avbøtende tiltak på støyutsatte uteoppholdsareal og boligfasader. Avbøtende tiltak skal følge anbefalinger gitt i planens vedlagte støyutredning.
- 5.1.5 Bygg- og anleggsstøy skal følge retningslinjer for begrensnig av støy fra bygg- og anleggsdrift i T-1442/2016 eller senere vedtatte retningslinjer som erstatter denne. Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme om natten.

Kommuneoverlegen skal godkjenne dispensasjoner fra krav til bygg- og anleggsstøy.

## **5.2 Kulturminner**

Dersom det under arbeid i området skulle komme fram gjenstander eller andre levninger som viser eldre aktivitet i området, skal arbeidet stanses og melding sendes kulturvernmyndighetene jf. *kulturminneloven*.

## **5.3 Omriss planlagt bebyggelse**

Linjetema *omriss planlagt bebyggelse* gis en fleksibilitet på +/- 2 meter.

## **5.4 Regulert høyde**

Linjetema *regulert høyde* gis en fleksibilitet på +/- 2 meter.

## **5.5 Areal under terreng**

Areal helt eller delvis under terreng skal ikke beregnes med i utnyttelsesgraden.

## **5.6 Byggegrense**

Der byggegrense ikke vises på plankartet sammenfaller den med formålsgrensen.

Byggegrense mot fylkesveg gjelder både over og under bakkenivå. Det tillates ingen faste installasjoner innenfor byggegrensen mot fylkesveg utover renovasjonsanlegg.

# **6. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

*I medhold av plan- og bygningslovens § 12-7 gis følgende bestemmelser om vilkår og rekkefølge:*

- 6.1 Før det gis igangsettingstillatelse skal offentlig trafikkareal være opparbeidet.
- 6.2 Før det gis brukstillatelse skal renovasjonsløsninger være opparbeidet.
- 6.3 Før det gis brukstillatelse skal uteoppholdsareal være opparbeidet.
- 6.4 Før søknad om igangsettingstillatelse sendes inn skal VARV-enheten behandle og godkjenne detaljprosjekteringen av vann- og avløpsløsning.
- 6.5 Før det gis igangsettingstillatelse, må det dokumenteres at krav til slokkevann er oppfylt i henhold til gjeldende regelverk.
- 6.6 Før det gis igangsettingstillatelse for nye eller ombygging av eksisterende kommunale VA-anlegg, skal det foreligge en avtale dersom kommunen skal overta disse anleggene.
- 6.7 Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygg skal VA-anlegg inkludert overvannshåndtering være opparbeidet og godkjent, eller sikret opparbeidet.
- 6.8 Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest skal VA-anlegg inkludert overvannshåndtering være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til kommunens gjeldende normer og krav.
- 6.9 Før det gis igangsettingstillatelse skal ny avløpsledning i form av avskjærende ringledning, spillvann og ny spillvannspumpestasjon Skogmo være opparbeidet og satt i drift.

- 6.10 Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal renovasjonsplanen være godkjent av kommunen, og nødvendig teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse.
- 6.11 Igangsettingstillatelser kan likevel gis, dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Det gis i midlertidig ikke ferdigattest før rekkefølgekravene er innfridd og opparbeidet.