

2020  
ULENSAKER KOMMUNE

# DETALJREGULERINGSPLAN AV SENTRAL FOR AVFALLSSUG - GYSTADMARKA

REGULERINGSBESTEMMELSER

REGULERINGSPLAN FOR GNR/BNR 7/13

PLANID 457 [DATO]

OPPDRAGSNR. A130146

VERSJON Forslag

UTGIVELSESDATO 26.05.20

UTARBEIDET TOKS

KONTROLLERT SHG

GODKJENT TOKS

## PLANENS HENSIKT

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for terminal for avfallssug med tilhørende arealer, samt sikre grønne arealer.

## AVGRENSNING

Det regulerte området er vist på plankart merket med Plan ID 457, datert <dato>

## AREALFORMÅL OG HENSYNSSONER (PBL. § 12-5 OG § 12-6)

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

Øvrige kommunaltekniske anlegg.	BKT
---------------------------------	-----

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

Fortau	SF
Gang- og sykkelvei	SGS
Annen veggrunn	SVG

### GRØNNSTRUKTUR

Blå/grønnstruktur	G
-------------------	---

### HENSYNSSONER

Høyspenningsanlegg	H370
--------------------	------

## § 1 FELLESBESTEMMELSER

### § 1.1 Overvann

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for overflatevann, drensvann og takvann ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal legges til grunn 0-utslipp for opp til 20 års-regn til felles overvannsanlegg fra delområdene.

Det skal legges til grunn 200 års flom med 40% klimapåslag. De enkelte utbyggingsprosjektene overgangsløsninger skal oversendes kommunen for innlegging i kommunens modell for overvann på Gystadmarka. Overvannsløsningen skal godkjennes av kommunen.

### § 1.2 Infrastruktur

Det tillates etablert infrastruktur under bakken. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. Det er en byggegrense på 5 m rundt nettstasjoner. Nettstasjon tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad. Plassering og utforming avklares i samarbeid med Hafslund nett.

### §1.3 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid eller annen virksomhet i planområdet framkommer automatisk fredete kulturminner, må arbeidet straks stanses og kulturvernmyndighetene varsles som omtalt i lov om kulturminner §8, 2. ledd.

## § 2 Bebyggelse og anlegg

### § 2.1 Arealformål bebyggelse og anlegg

Området skal benyttes til terminal for avfallssug med tilhørende anlegg og andre kommunaltekniske formål.

### § 2.2 Dokumentasjon

Sammen med søknad om tillatelse til bebyggelse, jf. plan- og bygningslovens § 20-1, skal det sendes inn situasjonsplan og nødvendige illustrasjoner som viser:

- a) Bebyggelsen og anleggenes plassering og høyde.
- b) Adkomst, parkering, lastesoner og annet manøvreringsareal.
- c) Grøntarealer, vegetasjon, gjerder og murer.
- d) Plan for overvannshåndtering.
- e) Redegjørelse for tiltak for å redusere støy og eventuell plassering av støyskjermer.
- f) Beregning av mulig luktspredning, med tilhørende tiltaksplan dersom lukt skulle bli en utfordring.

### § 2.3 Utnyttelse

Det tillates maksimal %BYA = 100%. Bygg kan plasseres i formålsgrensen der ikke byggegrense er vist.

### § 2.4 Høyder

Maks høyde til gesims/møne er 9 meter.

### § 2.5 Utforming

Bebyggelse og anlegg skal utformes med god visuell kvalitet og tilpasses området og tiltakets funksjon med hensyn til volum, høyde, takvinkel, og materialbruk. Bygninger i BKT skal ha en helhetlig utførelse.

### § 2.6 Avkjørsler

Det tillates 1 avkjørsel til BKT. Denne er vist med pil, men plassering er ikke juridisk bindende. Avkjørsler utformes og vedlikeholdes i henhold til vegnorm for Ullensaker kommune.

### § 2.6 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares som en buffer ut mot Myrvegen.

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

### § 3.1 Gang- og sykkelveg (PBL § 12-7, punkt 1, 4 og 14)

Felt SGS skal være offentlig gang- og sykkelveg.

### § 3.2 Fortau (PBL § 12-7, punkt 1, punkt 4 og punkt 14)

Felt SF skal være offentlig fortau.

### § 3.3 Vann- og avløpsnett (PBL § 12-7, punkt 1)

Ny bebyggelse skal tilknyttes offentlig godkjent vann- og avløpsledning.

### § 3.4 Annen veggrunn

Areal avsatt til annen veggrunn skal bearbeides og tilpasses eksisterende omgivelser.

## § 4 GRØNNSTRUKTUR (PBL §12-5 nr.3)

### § 4.1 Blå/grønnstruktur

Felt G kan opparbeides som offentlig til blå/grønnstruktur. Området kan også opparbeides til et friområde, men da skal det utarbeides en utomhusplan før tiltak igangsettes. Utomhusplanen skal da minimum vise:

- a) Vegetasjon/enkeltrær, terreng og andre elementer som skal bevares
- b) Terrengbearbeiding og overganger mot tilstøtende områder.
- c) Utforming og møblering av lekeplasser.
- d) Håndtering av overvann

## § 5 HENSYNSSONER (PBL §12-6 og § 11-8)

### § 5.1 Faresoner (PBL § 12-6, og 11-8 ledd A.3)

Høyspenningsanlegg

Hensynssone H370\_# omfatter område for høyspenningsanlegg.

## § 6 REKKEFØLGEBESTEMMELSER (PBL § 12-7, nr.10)

§ 6.1 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse og anleggsarbeid, skal det foreligge godkjent teknisk plan for veg, vann- og avløpsnett.

§ 6.2 Før det gis rammetillatelse til bebyggelse i planområdet, skal det foreligge godkjent plan for håndtering av overvann.