

**ULLENSAKER KOMMUNE**  
**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:**  
**Miklagard Golfhotell, gnr.29 og bnr. 1 m.fl**

Reguleringsbestemmelsene endret av Formannskapet den 16.10.2018 (FSK-sak 165/18).

*Forslag til planendring – datert 11.05.20.  
Rød tekst er forslag til endring.*

## **§ 1. REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER**

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert med følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- **BKB:** Kontor/tjenesteyting
- **BH:** Hotell/overnatting/bevertning
- **BGB:** Golfbane
- **BA:** Bebyggelse og anlegg, energianlegg

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- **SKV:** Kjøreveg(privat)
- **SGG:** Gangveg/gangareal (privat)
- **SVG:** Annet vegareal, grønt
- **SPP:** Parkeringsplass

(privat) Grønnstruktur

- **GT:** Turveg

(privat)

Hensynssoner

- **H190:** Sikringssoner- byggeforbud rundt veg/miljøsoner
- **H310:** Faresoner- ras og skredfare (H310\_3)

## **§ 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **2.1 Veg og trafikk anlegg**

Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg være godkjent av kommunen. Veger skal utformes ihht. Kommunenes vegnorm/vegvesenets håndbok 11 «Veg- og gateutforming» og vegen skal opparbeides ihht. Håndbok 200 «Vegbygging».

## **2.2 Vann og avløp**

Det skal redegjøres for vann og avløpsanleggene for de arealer som reguleres. Detaljplaner og eventuelt en overordnet rammeplan skal behandles og godkjennes av VARV-enheten før disse anleggene bygges.

Vann og avløpsplanene skal utarbeides av tiltakshaver som har eller kan gis godkjenning til å utføre slikt arbeid i henhold til krav og bestemmelser i kommunens VA-norm og ellers ihht eventuelle krav og avtale med VARV-enheten.

## **2.3 Renovasjon**

Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes tilleggsdokumentasjon:

## **§ 3. PLANKRAV**

### **3.1 Dokumentasjon**

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes tilleggsdokumentasjon.

- Situasjonsplan
- Utomhusplan som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:100 eller 1:200.
- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Profiler/snitt med eksisterende og nytt terreng
- Visualiseringer/fotomontasjer som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse

### **3.2 Geoteknikk**

Sammen med søknad om igangsettelse, skal det fremlegges og godkjennes dokumentasjon for detaljprosjekterte grave- og fundamenteringsløsninger slik at lokale stabilitetsforhold blir ivaretatt. Eksisterende og nye terrenghøyder skal fremgå av situasjonsplanen. Dokumentasjonen skal utarbeides av fagkyndig.

### **3.3 Estetikk, skilt og reklame**

Tiltaket skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket.

### **3.4 Eksisterende vegetasjon**

Fjerning av vegetasjon er ikke tillatt før det foreligger en rammetillatelse. Eksisterende vegetasjon, spesielt store trær, skal stå i så stor utstrekning som mulig under utbygging.

For å hindre spredning av svartlistede arter, skal løsmasser og jord som potensielt kan inneholde frø- og rotrester behandles og transporteres vekk i henhold til anbefalte metoder. Utstyr og maskineri som har kommet i kontakt med jord fra aktuelle områder spyles før det føres ut av anleggsområdet.

### 3.5 Universell utforming

All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

### 3.6 Krav til parkering

Parkeringsdekningen skal være med følgende maksimum:

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Kontor	1	1	75 m <sup>2</sup> bruksareal
Hotell	0,5	0,2	Gjesterom

Parkeringsdekningen skal ha et øvre tak på 300 nye p-plasser (inne og ute). Parkering skal anordnes i garasjeanlegg underhotellet og på terreng innenfor utbyggingsformål og parkeringsformål. Parkering på terreng innenfor utbyggingsformål inngår i den totale BRA- beregningen med 18 m<sup>2</sup> pr. parkeringsplass. Eksisterende parkering (**SPP1**) opprettholdes og inngår ikke i beregningen av parkeringsdekning for ny bebyggelse/golfhotell.

### 3.7 Jordsmonn/jordvern

Alle inngrep i terrenget skal være enklest mulig. Håndtering og oppbevaring av eventuell matjord og øvrig jordsmonn som blir berørt av utbyggingen skal gjøres rede for ved innsendelse av søknad om igangsettelse.

Ved avvikling av hele eller deler av golfbaneanlegget skal mulig omgjøring eller tilbakeføring av golfbanen til matproduksjon skje. I en krisesituasjon skal statlige eller regionale landbruksmyndigheter kreve at området **BGB og SPP2** igjen settes i produksjon. Det tillates ikke at matjord blir fraktet bort fra området. Jordloven gjelder fortsatt innenfor området regulert til golfbane.

## § 4. HENSYNSONER

### 4.1 Sikringssoner- byggeforbud rundt veg/miljøsone

Innenfor sikringssonen skal det ikke etableres ny bebyggelse eller anlegg. Eksisterende atkomstveg og parkeringsanlegg innenfor hensynssonen kan beholdes og utbedres i henhold til gjeldende krav til funksjon og teknikk.

### 4.2 Faresoner- ras- og skredfare

Ved tiltak innenfor området skal det tas særlig hensyn til grunnforholdene. Infrastruktur og ny bebyggelse innenfor hensynssonen plasseres og fundamenteres i tråd med geotekniske anbefalinger. Infrastruktur og parkeringsplasser skal tilpasses terrenget uten store og omfattende terrenginngrep.

## **§ 5. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **5.1 BH: Hotell/overnatting/bevertning**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 29 000 m<sup>2</sup>.

Ny bebyggelse kan oppføres innenfor maksimum gesimshøyde kote +177,2 (NN2000), også angitt i plankartet.

### **5.2 BKB: Kontor/tjenesteyting**

Tillatt bruksareal skal ikke overstige BRA = 1300 m<sup>2</sup> for kontor/tjenesteyting. Ny bebyggelse kan oppføres innenfor maksimum kote +166,2 (NN2000), også angitt på plankartet.

Parkering som ligger innenfor formål regulert til parkering inngår ikke i beregning av tomteutnyttelsen.

Tekniske installasjoner, oppbygg for trapp/heis og forrom til takterrasser og lignende kan avvike fra angitt maksimum bygningshøyde og ha en utstrekning på opptil 20% av den samlede takflaten. Pergola inngår ikke i denne beregningen. Heis- og trappeoppbygg og forrom til takterrasse tillates bygget med inntil 3.5 meter over gesims.

### **5.3 BA: Energianlegg**

Nettstasjon kan oppføres innenfor angitt arealformål på plankartet.

### **5.4 Plassering, utforming, estetiske krav**

Ny bebyggelse skal oppføres innenfor de på planen viste byggegrenser (formålsgrænse) Eksisterende og nye nettstasjoner må plasseres minimum 3 m fra vegkant og utenfor vegens frisiktsoner, og minst 5 m fra bygning med brennbare overflater.

Tiltaket skal tilpasses landskapet innenfor planområdet.

Takene skal vurderes som del av tiltakets samlede arkitektonisk uttrykk. Ved nybygg og ombygginger skal tekniske anlegg som heisoppbygg og ventilasjonsanlegg m.m. integreres i den arkitektoniske utformingen. Ny bebyggelse skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.

Bebyggelsen skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig gangvegnett.

## **§ 6. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **6.1 SKV: Kjøreveg**

Kjøreveg skal være privat, felles veg for bebyggelsen innenfor planområdet. Endelig trase og veggeometri for kjøreveg bestemmes ved byggeplan/søknad om igangsettingstillatelse.

## **6.2 SGG: Gangveg/gangareal**

Gangveg/gangareal skal være privat og sikre sammenhengende og trygg ferdsel for gående innenfor planområdet. Endelig trase og veggeometri for gangveg/gangareal bestemmes ved byggeplan/søknad om igangsettingstillatelse

## **6.3 SVG: Annet vegareal – grønt**

Arealet er privat og brukes som grøfteareal.

## **6.4 SPP: Parkeringsplasser**

Virkingen av terrenginngrep ved etablering av veganlegg og parkeringsplassen P2 skal dempes i størst mulig grad. Parkeringsarealet skal brytes opp med vegetasjon. Eksisterende matjord innenfor SPP2 skal gjenbrukes som vekstjord for etablering av nye grøntarealer i forbindelse med etablering av SPP2 og utbyggingen av BH.

Eksisterende parkeringsplass SPP1 i nord ved hovedadkomsten kan beholdes og oppgraderes i henhold til gjeldende standard for parkeringsplasser. SPP1 skal også være åpen for folk som ønsker å benytte seg av turveger/skiløyper.

## **6.5 Estetikk og tilgjengelighet**

Nytt veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges

## **6.6 Fjernvarme**

Ny bebyggelse kan tilknyttes fjernvarme når nytt anlegg etableres på Kløfta

## **6.7 Avkjørsel**

Avkjørsel til planområdet er vist med pil på plan kartet.

# **§ 7. GRØNNSTRUKTUR**

## **7.1 GT: Turveg**

Eksisterende turveg, inklusive Pilgrimsleden skal opprettholdes, gjenopprettes eller tilpasses der ny infrastruktur vil krysse allerede etablerte traseer eller dersom traseen er brutt eller skadet under anleggsperioden. En mindre justering av Pilgrimsleden kan foretas ved tilpasning til nytt anlegg eller golfrelaterte funksjoner. Et alternativ til turvegen med Pilgrimsleden skal også opprettholdes under anleggsperioden.

Turveg som knyttes opp mot byggeformål for BKB: kontor/tjenesteyting skal være kjørbare.

Turvegene skal være åpne for allmenheten. Allmenn ferdsel foregår på eget ansvar. Utenom spillsesongen skal umerkede arealer utenfor turvegen være åpne for fri ferdsel til fots eller på ski.