

ULLENSAKER KOMMUNE



REGULERINGSBESTEMMELSER:

Detaljregulering for omlegging av Rambydalsvegen fv. 457, Gystad

PlanID: 433

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

Ordfører

Reguleringsplan er datert 21.01.2020

Reguleringsbestemmelsene er datert 21.01.2020, revidert 14.04.2020 etter vedtak om offentlig ettersyn

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7

1 FORMÅL MED PLANEN

Formålet med reguleringsplanen er å legge til rette for omlegging av Rambydalsvegen som kobler seg på ny rundkjøring med Algarheimsvegen, Ekornrudvegen og Holmsvegen.

2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Boligbebyggelse, B1-7 (1110)
- Kombinert bebyggelse og anleggsformål, BKB1 (1800)

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

- Kjøreveg, SKV1-9, (2011)
- Fortau, SF1-2, (2012)
- Gang- og sykkelveg, SGS1-7 (2015)
- Annen veggrunn – Tekniske anlegg, (2018)
- Annen veggrunn – Grøntareal, (2019)
- Kollektivanlegg – Leskur, SKA1-2 (2071)
- Kollektivholdeplass – Busslomme, SKH1-2 (2073)

Grønnstruktur (Pbl § 12-5, nr. 3)

- Friområde, GF1-5 (3040)

Landbruks-, natur-, og friluftsmål, samt reindrift (Pbl § 12-5, nr. 5)

- Landbruk, LL1-3 (5110)

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag, VFV1-2 (6710)

Hensynssoner og bestemmelsesområder (Pbl § 12-6)

- Sikringssone – Frisikt, (H140_1-18)
- Faresone – Flomfare, (H320_1)
- Infrastruktursone – Rekkefølgekrav infrastruktur (H430_1-2)
- Bestemmelsesområde – Midlertidig bygge- og anleggsområde (#1)
- Bestemmelsesområde – Sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer (#2)

3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

3.1 VEG- OG TRAFIKKANLEGG

Detaljplaner

Før det gis igangsettingstillatelse for samferdsel og teknisk infrastruktur innenfor planområdet skal byggeplan for fylkesveger være godkjent av Viken fylkeskommune.

Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplan for kommunal og privat veg være godkjent av kommunen. Byggeplan skal utarbeides i henhold til kommunens vegnorm.

Avtaler

Gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått med Viken fylkeskommune før tiltaket kan igangsettes.

Krav til rekkefølge

Når SKV2 og SKV4 er opparbeidet saneres eksisterende Rambydalsvegen innenfor område H430_1.

Når kryss SKV1 med SKV6, SKV2, SKV4, SKV8, SF1-2, SGS1 sør for Algarheimsvegen, SGS2, SGS4, SGS6, SGS7, SKH1 og SKA1 er opparbeidet, saneres eksisterende gang- og sykkelveg og gangkryssing innenfor H430_2, og eksisterende avkjørsel til gnr. 117 bnr. 13, 18, 96 og 606 stenges.

3.2 VANN, AVLØP OG OVERVANN

Før søknad om igangsettingstillatelse sendes inn, skal VARV-enheten behandle og godkjenne detaljprosjektering av VA-anlegg for det tiltak det søkes igangsettingstillatelse for. Det utarbeides detaljplaner i henhold til kommunens VA-norm og gjeldende retningslinjer og krav.

Overflatevann/takvann/drensvann skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering, med maksimal tilrettelegging for lokal infiltrasjon og fordrøyning, slik at vannføringen til Pinnebekken ikke øker og flomhøyder langs bekken 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. Det må utarbeides en overvannsplan, med beregning og vurdering av mengder før og etter utbygging med tiltak. Eventuelt med etablering av fordrøyingsløsning med mengdekontroll før utløp til Pinnebekken. Plan om dette må senest være godkjent før igangsetting.

Før igangsetting må det foreligge vurdering av flomhøyder og konsekvenser som følge av planen medfører terrengendringer ved Pinnebekken ved broer/krysningspunkt. Dette innebefatter også eventuell oppstuvning av vann oppstrøms krysningspunkt.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye eller ombygging av eksisterende kommunale VA-anlegg, skal det foreligge en avtale dersom kommunen skal overta disse anleggene.

Før det gis brukstillatelse eller ferdigattest skal VA-anlegg inkludert overvannshåndtering være ferdig opparbeidet og godkjent i henhold til kommunens gjeldende normer og krav. Før det gis igangsettingstillatelse skal ny Pinnebekken spillvannspumpestasjon med nye ledninger være opparbeidet og satt i drift. Igangsettingstillatelse kan likevel gis, dersom det gjennom utbyggingsavtale eller på annen måte foreligger sikkerhet for at rekkefølgekravene vil bli oppfylt. Det gis imidlertid ikke bruks- eller ferdigattest før rekkefølgekravene er innfridd og opparbeidet.

4 PLANKRAV - FELLESBESTEMMELSER

4.1 GEOTEKNIKK

Ved søknad om tiltak skal det alltid utføres geoteknisk prosjektering som ivaretar lokal stabilitet og setninger. Terrengendring mer enn 0,5 meter må omsøkes. Eventuelle nødvendig stabiliserende tiltak må gjennomføres før tiltak kan realiseres.

4.2 STØY

For nye tiltak innenfor planområdet og eventuelle nye tiltak som gjøres på eksisterende bebyggelse langs vegene i planområdet utløses det krav om støytiltak for bebyggelse og uteoppholdsarealer i gul og rød sone. Kravet til utendørs støynivå skal være i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Retningslinjene gjelder også for støy i anleggsperioden.

I forbindelse med bygge- og anleggsaktivitet, skal utbygger og entreprenør sørge for lavest mulig støynivå og mest mulig skånsom gjennomføring for omgivelsene. Det skal

utarbeides rutiner for varsling av naboer. Ved overskridelse av støygrenser iht. T-1442/2016 skal det søkes dispensasjon fra kommuneoverlegen.

4.3 VEGSKJÆRINGER OG FYLLINGER

Nødvendige skjæringer og fyllinger fra veger 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.

4.4 TEKNISKE ANLEGG

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.

4.5 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 distribusjonsnett.

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

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense. 3 meter fra vegkant og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner. 10 meter byggegrense til bolig.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

4.6 SVARTELISTEDE ARTER - MASSEHÅNDBTERING

Ved graving eller flytting av masser som er infisert av fremmede arter, skal 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.

Landbruksmyndighetene skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal, før det gis igangsettingstillatelse til tiltak i planområdet.

4.7 ANLEGGSPHASEN

Utbygger er ansvarlig for at det ikke oppstår unødvendige støy og støyplager for omgivelsene, og at vann og grunn som berøres av utbyggingen ikke blir forurenset. Utbygger plikter å gjennomføre nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører uakseptabel helse og miljørisiko, og at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. Byggherreforskriftens krav til SHA skal legges til grunn.

Avvirking og hogst i planområdet skal skje utenfor yngletiden som er fra 1. april til 30. juni.

4.8 TILGJEGELIGHET FOR REDNINGS- OG SLOKKEMANNSKAPER

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

4.9 KULTURMINNER

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

4.10 EIERFORM

Arealer regulert til offentlig areal:
SKV1-5, SGS1-5, SKA1-2, SKH1-2.

Arealer regulert til privat/fellesareal:
B1-7, BKB1, SKV6-9, SGS6-7, SF1-2, GF1-5, LL1-3 og VFV1-2.

5 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§12-5, NR.1)

Innenfor områder for bebyggelse og anlegg tillates kun tiltak som er nødvendig for veianlegget.

5.1 BOLIGBEBYGGELSE, B1-7

For område B1-3 er det regulert midlertidig anleggsområde. For B4-7 er det regulert frisisiktsoner.

5.2 KOMBINERT BEBYGGELSE OG ANLEGGSPHASEMÅL, BKB1

For område BKB1 er det regulert midlertidig anleggsområde.

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

6.1 KJØREVEGER, GANG- OG SYKKELVEG OG FORTAU

Alle trafikkområdene skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankartet. Alle offentlige veier, gang- og sykkelveier, fortau og gangkryssinger skal ha belysning.

6.2

Dagens kryss til Rambydalsvegen skal fortsatt kunne benyttes som avkjøring for trafikk som kommer fra vest. krysset skal stenges for trafikk fra øst og nord (inn på Algarheimsvegen).

7 GRØNNSTRUKTUR (§ 12-5, nr. 3)

7.1 FRIOMRÅDE (GF1-5)

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. Skyggende og farlige trær kan fjernes. Fremføring av nødvendig infrastruktur som vann, avløp og energianlegg tillates innenfor området.

8 LANDBRUKS-, NATUR-, OG FRILUFTSFORMÅL (§ 12-5, nr. 5)

8.1 LANDBRUK (LL1-3)

I LL1-3 tillates tiltak og skjøtsel i tråd med landbruksformålet.

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

9.1 FRILUFTSOMRÅDE I SJØ OG VASSDRAG (VFV1-2)

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

10 HENSYNSSONER (§ 12-6)

10.1 SIKRINGSSONE, FRISIKT (H140_1-18)

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

10.2 FARESONE, FLOM (H320_1)

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

10.3 INFRASTRUKTURSONE, REKKEFØLGEKRAV INFRASTRUKTUR (H430_1-2)

Sonen fastsetter rekkefølgekraV til eksisterende veg og gang- og sykkelveg som skal saneres og stenges i henhold til punk 3.2

11 BESTEMMELSESONRÅDER (§ 12-7)

11.1 MIDLERTIDIG BYGGE- OG ANLEGGSONRÅDE, #1

Innenfor området tillates nødvendig anleggsvirksomhet for bygging av veianlegg. Bruk av arealene som anleggsoner skal ikke forringe senere bruk av området til det formål arealet er regulert til. Når veianlegget er ferdig bygget skal #1 tilbakeføres til regulert arealformål. Innenfor LL2 tillates riggplass.

11.2 SIKRE VERNEVERDIER I BYGNINGER, ANDRE KULTURMINNER OG KULTURMILJØER (#2)

Innenfor området er det et Tjæremileanlegg ID-nr. 246875. Det tillates ikke vegbygging innenfor sonen før kulturminnet er frigitt.