

Beskrivelse av forslag til endring av detaljregulering for Borgen Vest, Ullensaker kommune

Detaljregulering for Borgen Vest ble vedtatt 08.03.2016. I planen er det regulert 53 tomter til frittliggende småhusbebyggelse. De har størrelser fra 729m² til 1242m². Det er også regulert tre delområder til konsentrert småhusbebyggelse på hhv. 8,2 dekar, 2,4 dekar og 2,6 dekar.

3Byggmester Eiendom AS er utbygger innenfor planområdet. De har sett behov for å gjøre noen mindre endringer innenfor planområdet i fbm. utbyggingen. Endringene er tilpasset etterspørsel etter ulike typer boliger og framtidige boligstrukturer. Det er mindre etterspørsel etter store tomter og eneboliger, men større etterspørsel etter mindre boliger med mindre tomter. Det er innenfor delfelt BKS3 allerede godkjent bygging av rekkehus, mens det innenfor delfelt BFS1 og 2 er godkjent tomannsboliger.

Det er utarbeidet en illustrasjon for det som nå blir 6 nye delfelt med konsentrert småhusbebyggelse, der det er lagt til grunn hustyper som har mindre fotavtrykk enn en vanlig enebolig på egen tomt. Boligene som er i to etasjer, vil her kunne bygges sammen bl.a. med carport, og danne tun eller rekker. Dette vil gi arealeffektive løsninger som går inn under definisjon av konsentrert småhusbebyggelse. Illustrasjonen viser totalt en økning på 9 boenheter i fht. gjeldende plan, dersom alle de regulerte tomtene hadde blitt bebyggt med tomannsboliger. De regulerte tomtene er store nok til tomannsboliger. Med foreslåtte endring vil det fortsatt være 32 tomter som kan bebygges med ene- og tomannsboliger. Etter ønske fra kommunen foreslås det at minst 10 av disse skal bebygges av eneboliger. Med dette vil planendringen få 1 mindre boenhet under overnevnte forutsetninger.

Endringene er illustrert i vedlagte illustrasjonsplan for de nye delfeltene BKS4-9. BKS1 brukes som anleggsområde og masselager, og vil sannsynligvis bli bygd ut sist. Det er derfor ikke sett som hensiktsmessig å illustrere noen bebyggelse her nå. Det har tidligere vært laget en illustrasjon med 3 firemannsboliger innenfor BKS2, men denne har kommunen ikke ønsket blir tatt med videre.

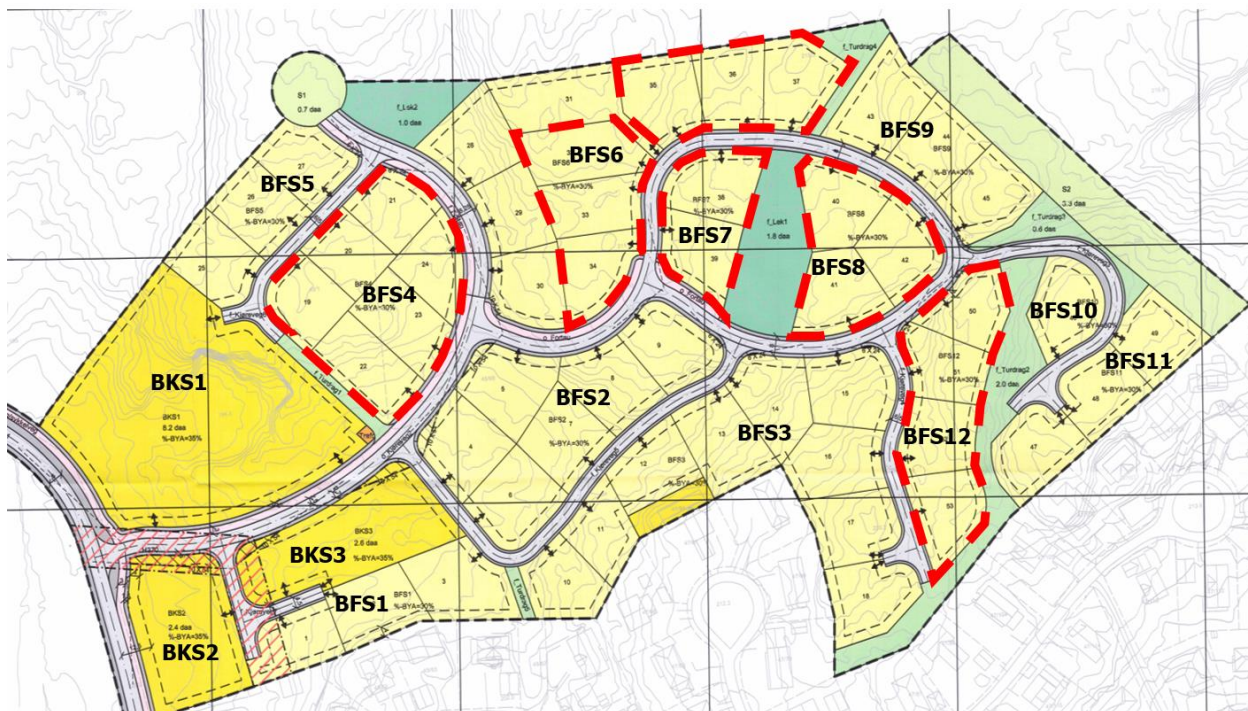
De foreslåtte endringene på plankart og bestemmelser vil gi et mer variert bolig-sammensetning for dette området på Borgen. Dette vil føre til at en vil møte mennesker i ulike livsfaser i nærmiljøet, som har ulikt behov for type bolig. Dette vil være positivt for miljøet både innenfor planområdet og på Borgen, at det blir en variert bolig- og befolkningssammensetning.

Foreslåtte endringer av detaljreguleringen for Borgen Vest, fremmes i hht. §12-14 i plan- og bygningsloven. De foreslåtte endringer anses ikke å påvirke gjennomføringen av planen for øvrig på negativt vis, heller tvert imot, da det er større etterspørsel av slike typer boliger som her planlegges. Endringene går heller ikke utover hoveddrammene i planen, som er småhusbebyggelse. De berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Hensynet til disse ble avklart i fbm. behandlingen av detaljreguleringen. Det legges fortsatt opp til at allmennheten skal kunne bevege seg gjennom planområdet til friluftsområdene i nord og øst.

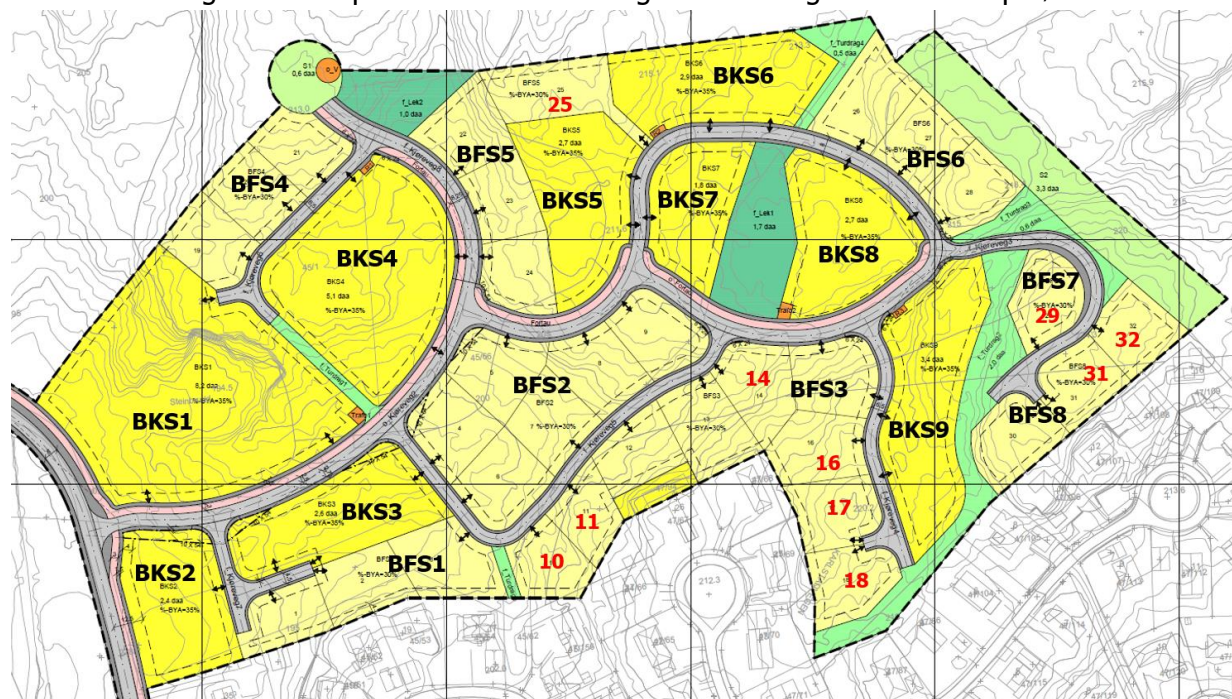
Endringer på plankartet

Endringene omfatter tomtene 19-24, 32-37, 38-39, 40-42 og 50-53, som alle er regulert til frittliggende småhusbebyggelse. De utgjør i detaljreguleringen 4 egne delfelt, hhv. BFS4, BFS7, BFS8 og BFS12, mens tomtene 32-37 inngår i delfeltet BFS6, som består av til sammen 10 tomter.

Delfeltene som endres markeres med røde streker på plankartet til gjeldende regulering:



Under er forslag til endret plankart. Nummerering av delfelt og 10 tomter er påført.



Tomtegrenser innenfor de opprinnelige delfeltene BFS4, BFS7, BFS8 og BFS12, samt for to deler av BFS6 er fjernet. Endringene fører til at delfeltene får ny nummerering.

Adkomstpiler til disse feltene reduseres i antall da det planlegges fellesavkjørsler til den kommunale hovedadkomstvegen.

Felles renovasjonspunkt reguleres ved feltene BKS4, 6 og 9.

Regulert fortau forlenges fram til turdrag 3 som er utført og bygd.

Nytt energianlegg Trafo 2 reguleres nord for kjøreveg 2, i tilknytning til BFS8. Trafo 1 og 2 godkjent av Hafslund og signerte overenskomster er returnert.

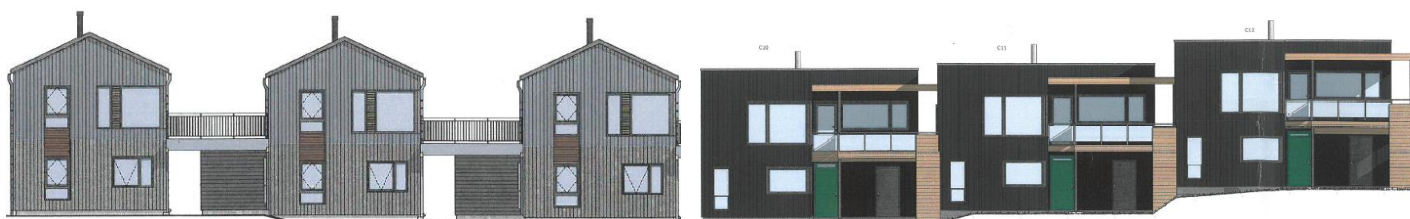
Det reguleres inn en sirkel med formålet vannforsyningsanlegg o_V i tilknytning til LNF-området S1.

Hensynssone i tilknytning til høyspenningsanlegg fjernes, da linja er lagt i bakken.

Det er utarbeidet en illustrasjon for de angjeldende delfeltene som får fjernet tomtegrensene. Den viser mulige felles adkomster, bebyggelse med carport/garasje og en parkeringsplass foran, samt interne lekeplasser.



Illustrasjonen har tatt utgangspunkt i slike hustyper:



Endringer i bestemmelsene med *kommentar*

Endringene gjelder følgende punkter i bestemmelsene:

Endring **2.1 Tekniske anlegg**

En detaljert byggeplan på hele vegnettet skal godkjennes av Ullensaker kommune v/vegmyndigheten.

Det skal foreligge byggetillatelse for alle tekniske anlegg (herunder veger, vann og avløp), før arbeidene kan igangsettes. o_Kjøreveg 2, f_Kjøreveg 3-8, fortau langs o_Kjøreveg 2 skal opparbeides i takt med utbygging av de enkelte delfelt.

Vann- og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklart før det gis brukstillatelse for bebyggelsen den betjener. Annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten.

Kommentar

Utbygger mener rette tidspunktet for at VA-anlegg skal være godkjent som driftsklart er før det gis brukstillatelse og ikke igangsettingstillatelse for den bebyggelsen anlegget skal betjene.

Endring **2.4 Lekeplasser**

f_LEK 1 skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til siste boenhet innenfor BKS7 og 8. Ca. 250m² av søndre del skal være opparbeidet til lekeplass før det gis tillatelse til tiltak innenfor BKS4-9. Dette arealet skal sikres med anleggsgjerde og ha port mot tilliggende fortau inntil ferdigstilling av f_LEK 1.

f_LEK 2 skal ferdigstilles før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest til siste boenhet innenfor BFS4, BFS5 og BKS4 som har adkomst via f_kjøreveg 8.

Kommentar

Det er ikke ønskelig å slippe barn inn på de regulerte lekeplassene før anleggsarbeider i nærområdene til lekeplassene er avsluttet. Bestemmelsene er derfor justert slik at de to lekeplassene skal være ferdigstilt når anleggsarbeidene i nærområdet er avsluttet, dvs. når siste bolig innenfor et definert område kan tas i bruk. Interne lekeplasser for feltene med konsentrert småhusbebyggelse må brukes inntil videre. For å sikre at noe av LEK 1 opparbeides tidligere, foreslås at søndre del opparbeides før det gis tillatelse til tiltak innenfor de delfeltene som reguleres fra frittliggende til konsentrert småhusbebyggelse.

Fjernes **2.7 Flytting av antenneanlegg**

Før antenneanlegget kan flyttes må det dokumenteres at antenneanlegget inkl. telefon/datanett ikke får dårligere dekning som følge av flyttingen.

Anlegget må ikke utføres og plasseres slik at det medfører helseskadelig stråling for boligområdene.

Kommentar

Det er avklart at telemasta fjernes og det ikke skal etableres ny mast i området på Borgen.

Tilføyelse **3.5 Uteoppholdsarealer**

Det skal avsettes minst 80m² pr. boenhet til uteoppholdsareal.

Innenfor delfelt med konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges inngangselekeplass. Uteoppholdsareal generelt og lekeareal spesielt skal lokaliseres slik at de har gode solforhold, og så langt det lar seg gjøre skjermes mot trafikk, forurensning, støy.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med bygningene, eller senest sesongen etter ferdigstilling dersom dette skjer om vinteren.

Kommentar

Krav til inngangselekeplass sikres opparbeidet innenfor hvert av feltene med konsentrert småhusbebyggelse. Tomtene for frittliggende småhusbebyggelse er store nok til også å ha funksjon som eget lekeområde.

Nytt pkt. **3.6 Adkomst**

Adkomst til delfelt og tomter er vist med pil på plankartet, og viser hvilken veg adkomst kan opprettes fra. Konkret plassering av adkomst fastsettes i fbm. søknad om tiltak, etter godkjenning av VARV.

Kommentar

Dette er en konkretisering av hva avkjørselspilene symboliserer.

Oppdatering **3.7 Støy**

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn for alle tiltak i området.

Kommentar

Gjeldende støyretningslinje er oppdatert fra 2012 til 2016.

Oppdatering **4.2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-8)**

Kommentar

Endret fra 12 til 8 delfelt da det er blitt færre felt med frittliggende småhusbebyggelse.

Presiseringer **4.2.1 Type bebyggelse**

Innenfor området kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse som ene- og tomannsboliger, med inntil tre målbare plan. Det skal kun bygges en enebolig innenfor tomtene 10, 11, 14, 16, 17 og 18 innenfor BFS3, tomt 25 innenfor BFS5, tomt 29 innenfor BFS7, samt tomtene 31 og 32 innenfor BFS8. Områdene skal bygges ut med variert bebyggelse og takform.

Kommentar

Med mulighet for boliger med mer moderne arkitektur og flate tak, er det tilføyd inntil tre målbare plan. Maks. mønehøyde er likevel 9m. Kommunen ønsker sikring at minst 10 av

de gjenværende 32 tomtene til frittliggende småhusbebyggelse skal bebygges med eneboliger. Dette foreslås innenfor delfeltene BFS3, BFS5 og BFS7 og BFS8.

Justering **4.2.3 Byggehøyde**

Bebyggelsen kan tillates med gesimshøyde 8m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Kommentar

Gesimshøyde er endret fra 7 til 8m, og er i hht. plan- og bygningslovens §29-4.

Justering **4.2.4 Parkering**

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet hvorav en i garasje/carport.

Kommentar

I gjeldende bestemmelser står det at på situasjonsplanen skal vises plass for dobbeltgarasje på tomta. I nyere parkeringsbestemmelser for relevante planer er det krav om at 1 av 2 parkeringsplasser skal være i garasje/carport. Bestemmelsen oppdateres i hht. dette.

Endring **4.5 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS2 - BKS9)**

Kommentar

Endret fra 3 til 9 felt for konsentrert småhusbebyggelse.

Endring **4.5.1 Type bebyggelse**

Innenfor områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan.

| Delfelt | Maksimalt antall boenheter |
|---------|----------------------------|
| BKS4 | 15 |
| BKS5 | 8 |
| BKS6 | 7 |
| BKS7 | 5 |
| BKS8 | 8 |
| BKS9 | 8 |

Kommentarer

Her er det i gjeldende bestemmelser oppramset tomannsboliger, eneboliger i kjede og rekkehus. Bestemmelsen får samme ordlyd for alle feltene med konsentrert småhusbebyggelse med unntak av BKS1, og er mer i tråd med det som planlegges bygd. Med mulighet for boliger med mer moderne arkitektur og flate tak, er det tilføyd inntil tre målbare plan. Maks. mønehøyde er likevel 9m. For at kommunen skal ha kontroll over hvor mange boenheter som kan bli bygd innenfor de konsentrerte feltene, settes det inn det antall boenheter som tilhørende illustrasjonsplan viser innenfor oppgitt BYA.

Justering **4.5.3 Byggehøyde**

Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde 8m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

Kommentar

Gesimshøyde er endret fra 7 til 8m, og er i hht. plan- og bygningslovens §29-4. Dette er tilsvarende det som foreslås for frittliggende småhusbebyggelse.

Tilføyelse **4.6 Energianlegg**

Innenfor områdene **Trafo1 og Trafo2** tillates oppført trafo/nettstasjon.

Kommentar

I gjeldende regulering en det regulert inn areal til en trafo i tilknytning til BKS1. Da det kan bli behov for en til, som reguleres i tilknytning til BKS8, benevnes de med 1 og 2. Begge er i dag godkjent av Hafslund med signerte overenskomster.

Nytt pkt. **4.7 Vannforsyningsanlegg**

Innenfor området tillates etablert kommunalteknisk VA-anlegg som vannforsyningsanlegg/høydebasseng.

Kommentar

Dette høydebassenget reguleres inn fordi det vil bli behov for økt vannkapasitet og vanntrykk.

Nytt pkt. **4.8 Renovasjonsanlegg**

Nedgravde løsninger for renovasjonsanleggene R1-3 skal plasseres innenfor feltavgrensningene. Justering av plasseringen og omfang kan skje etter godkjenning av kommunen. R1 er felles for BKS4, R2 for BKS5-7, og R3 for BKS8-9.

Kommentarer

Det reguleres inn felles renovasjonspunkter for nedgravd løsning for de nye feltene med konsentrert småhusbebyggelse.

Tatt ut ord **5.2 Fortau**

Formålet o_Fortau tilrettelegger for fortau langs o_Kjøreveg 1 og langs o_Kjøreveg 2. Formålet f_Fortau tilrettelegger for fortau langs f_Kjøreveg 8.

Kommentar

Fortauet langs o_Kjøreveg 2 er i gjeldende plan regulert fram til Lek 1, men forlenges i denne endringen fram til f_Turdrag3. Ordene «fram til f_LEK 1» tas derfor ut.

Justering **6.1 Turdrag**

Turdragene skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Turdrag 1 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg.



Turdrag 2 og 3 skal opparbeides med sti. Stien skal utformes slik at kryssing av f_Kjøreveg 3 kan skje i plan. Det skal avsettes trasé for mulig skiløype. Skiløypetraseen skal være tilstrekkelig bred for å kjøre opp ei skiløype, og i størst mulig grad sikres universell utforming. Turdrag 3 skal også fungere som adkomst til velteplass i skogbruksområdet.

Turdrag 4 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg til skogen utenfor planområdet.

Turdrag 5 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg.

Kommentar

I gjeldende bestemmelse står det at skiløypetraseen skal være tilstrekkelig bred for «kjøring av løypemaskin (6 meter)»,.. Da dette ville ha forårsaket mye sprenging og større fjellskjæringer for å få bred nok trasé, er ordbruken blir justert til kjøre opp ei skiløype. Det er foreløpig ikke noen direkte tilknytning mellom planområdet og oppkjørt skiløype utenfor planområdet.

Fjernes 8.2 Høyspenningsanlegg

Det tillates ikke bygningsmessige anlegg innenfor fareområdet. Nødvendige sikkerhetstiltak i anleggsfasen skal avklares med netteier. Faresonen bortfaller når linjen kables.

Kommentar

Høyspentlinja er gravd ned og ligger i fortauet langs Myrhusvegen. Punktet er derfor ikke lenger nødvendig.

09.10.2020

BMS/Plan1