

**ULLENSAKER KOMMUNE**  
**BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR:**  
**ASPER DEL AV GNR 20 BNR 16, 20 OG 995 , KLØFTA**

**PlanID: 417** Endringer markert med **rød skrift**

Vedtatt av Ullensaker Kommunestyre den 11.2.2020

Planen er datert ..... sist revidert.....

Bestemmelsene sist revidert 28.9.22

\*\*\*\*\*

**§ 1 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL**

**§ 1.01 Avgrensning:**

Det regulerte området er på plankartet avgrenset med Rp-Grense

**§ 1.02 Reguleringsformål:**

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Barnehage
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal
- Renovasjonsanlegg
- Energianlegg

**Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12.5, nr. 2)**

- Kjøreveg
- Annen veggrunn
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Gatetun/gågate
- Fortau
- Parkeringsplasser

**Grønnstruktur (§12-5, Nr.3)**

- Friområde
- Blå/grønnstruktur

**Hensynssoner (§12-6)**

- Frisiktsone
- Andre sikringssoner - Hensynssone svingradius
- Rekkfølgekrav infrastruktur - Anleggsbelte

## § 2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

### § 2.01 Offentlige trafikkområder

Børserudvegen, o\_SKV5, med tilhørende fortau og gang- og sykkelveier må være ferdig opparbeidet i h.h. til detaljert reguleringsplan før brukstillatelse på bebyggelsen kan gis.

### § 2.02 Geotekniske undersøkelser

Prøvetaking ved boring med tilhørende analyse/lab skal gjennomføres før det gis igangsettingstillatelse til boliger.

### § 2.03 Vann, avløp og overvann

Rammeplan for VA må utarbeides og skal være godkjent av kommunen seinest ved søknad om rammetillatelse.

Detaljplaner VA skal være godkjent av kommunen før det gis igangsettingstillatelse til boliger.

VA-anlegg skal være godkjent som driftsklart av kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bygg som skal betjenes.

Tilstrekkelig slokkevannskapasitet må være dokumentert før det gis igangsettingstillatelse for tiltak. Eksisterende 100 mm vannledning langs Trondheimsvegen må oppdimensjoneres på strekningen langs med utbyggingsområdet før igangsettingstillatelse til boliger gis.

### § 2.04 Renovasjonsanlegg

Område BRE1-5 er avsatt til renovasjonsanlegg og skal opparbeides iht detaljplan.

Disse skal godkjennes av kommunen senest i forbindelse med tilhørende rammesøknader. Kommunens renovasjonsforskrift skal følges. Før det gis rammetillatelse skal renovasjonsløsning med plassering og dimensjonering godkjennes av kommunen.

### § 2.045 Matjordplan

Landbruksmyndighetene skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal, før det gis igangsettingstillatelse til boliger. Tillatelse skal vedlegges første søknad om igangsettingstillatelse til boliger.

### § 2.05 Veganlegg

Detaljtegninger skal være godkjent av Ullensaker kommune før igangsetting til boliger.

### § 2.06 f\_SKV1 Felles adkomstveg

f\_SKV1 med tilhørende fortau f\_SF1 er felles for byggeområde BBH, BBB og BKS, og skal opparbeides før første brukstillatelse.

### § 2.07 f\_SKV2 - 4 Felles adkomstveg

f\_SKV2 er intern adkomstveg for byggeområdene ~~BBB3~~ BKS2 og ~~BBB6~~ BKS3. Før det kan gis ferdigattest på bygninger i område ~~BBB-3~~ BKS2 og ~~BBB-6~~ BKS3 må den del av veien som betjener bebyggelsen være ferdig opparbeidet.

f\_SKV3 er felles adkomstveg til BKS1. Før det kan gis ferdigattest på bygninger i BKS1, må veien være ferdig opparbeidet.

f\_SKV4 er felles adkomstveg til garasjekjeller for byggeområde BBB1-5.

Før det kan gis ferdigattest på bygninger i område BBB1-5 må veien være ferdig opparbeidet.

### § 2.08 Felles parkeringsplasser på terreng

f\_SPP1 og f\_SPP9-15 er felles parkeringsplasser for byggeområdene BBB1-5.

Opparbeidelse skal skje i forbindelse med det enkelte byggetrinn.

f\_SPP7 og f\_SPP5 er felles for BKS1 og skal opparbeides innen brukstillatelse gis for boliger i BKS1.

f\_SPP8 er parkering for barnehagen og skal opparbeides innen brukstillatelse gis.

### § 2.09 Utomhusareal

Utomhusplan for hvert delfelt (~~BBB1-BBB6~~) skal godkjennes før det gis igangsettingstillatelse for arbeider innenfor det aktuelle delfeltet. Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal utomhusarealene for hvert byggetrinn med tilhørende anlegg være ferdigstilt. Ferdigstilling av utomhusarealer tilpasses årstid i forhold til kvalitetsmessig gjennomføring av grunnarbeider og beplanting, men senest ved første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

Hvis ikke lekeplasser kan opparbeides av hensyn til anleggsarbeider, må provisorisk lekeplass anvises, inntil permanent lekeplass ferdigstilles.

Areal som er felles for hele BBB1-5 og BKS2-3 må være ferdig opparbeidet sammen med siste byggetrinn. Felles areal skal, så langt det er mulig, være tilgjengelig før siste byggetrinn er ferdigstilt.

## § 3 FELLESBESTEMMELSER FOR BYGGEOMRÅDENE (BBH, BBB OG BKS)

### § 3.01 Byggetrinn, antall boenheter og størrelser på boenheter

Planområdet kan søkes i flere byggetrinn.

For feltene BBB1-~~BBB5~~ og BKS2- BKS3 kan det oppføres 300 boenheter.

For BKS1 kan det maksimalt oppføres 17 boenheter.

Det kan ikke etableres 1-romsboliger. Det kan maksimalt etableres 20 % 2-romsboliger av det samlede boligantallet på BBB1-~~BBB5~~.

### § 3.02 Støy

Miljøverndepartementets retningslinje for støy T-1442/2021 tabell 2 eller den til enhver tid gjeldendeforskrift for støy legges til grunn for prosjekteringen.

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor sentrale områder på Kløfta, ref bestemmelser i kommuneplanen av 18.09.15.

Det tillates overskridelse av grenseverdiene for støy utenfor fasadene for felt BBB1 og 4 under forutsetning av følgende avbøtende tiltak:

- Felles utearealer skal ha et tilfredsstillende støynivå
- Alle boligenheter skal ha privat uteplass med minst 8 m<sup>2</sup> oppholdsareal med støy under Lden=55 dB

- Alle leiligheter skal ha en stille side
- Innendørs støy skal tilfredsstillende den til enhver tid gjeldende forskrift for støy
- Minst ett av oppholdsrommene i hver boenhet skal ha vindu i fasade med støybelastning  $L_{den} = 55$  dB eller lavere. Oppholdsrom som har støybelastning over  $L_{den} = 56-64$  dB (gul sone) ved mest støybelastede vindu skal ha solbeskyttelse og forsert ventilasjon, slik at innetemperaturen er behagelig ved alle temperatur- og solforhold uten at vinduene åpnes
- Støyreducerende tiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen og være ferdigstilt før brukstillatelse.

Anleggsstøy:

Støyende drift og aktiviteter skal ikke forekomme om natten. Retningslinje for støy T1442/2021 kapittel 4 legges til grunn.

### § 3.03 Elektrisitetsforsyning

Områdene BE1 og 2 er avsatt for nettstasjoner. Disse inngår ikke i beregning av BYA.

### § 3.04 Formål

Formål er angitt på reguleringskartet.

For område BBH tillates oppført bebyggelse kombinert med grendehus

### § 3.05 Grad av utnyttning

Utnyttelsesgraden er påført reguleringskartet og beregnes som % BYA av hvert byggeområde. Barnehagen beregnes med maks BRA.

Overdekkede sykkelplasser og overdekkede utearealer teller ikke som BYA.

### § 3.06 Bebyggelsens plassering, høyder og antall etasjer

Bebyggelsens maksimale kotehøyder og maksimalt antall etasjer er angitt på reguleringskartet. Med maksimale kotehøyder menes høyeste punkt på bebyggelsen, dvs. gesims eller møne. Det tillates skrått og flatt tak. Tekniske rom på tak tillates over maks gesims. Tekniske rom må trekkes minst 1 meter tilbake fra øvrig fasadeliv og være maks 3m høyere enn regulert gesims.

Område BBB1 skal trappes ned til 5 etasjer og maks høyde c+ 181 mot nord.

Område BBB4 skal trappes ned til 5 etasjer og maks høyde c+ 181 mot sør.

### § 3.07 Byggegrenser

Overdekning over sykkelparkeringsplasser og utearealer, **boder**, støyskjermer og støttemurer tillates plassert utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.

**Balkonger tillates utkraget inntil 50cm utenfor byggegrense, men innenfor formålsgrense.** Angrepsvei for brannvesenet i form av nedgang til trapp/sjakt tillates etablert utenfor byggegrenser og utenfor areal regulert til byggeområder.

Område BBB:

Det skal tilstrebes en variasjon i materialuttrykk gjennom bruk av ulike materialer, farger og kledningstyper.

Område BKS:

Det skal være en variasjon gjennom bruk av ulike farger på panel. Ved søknad om tiltak skal det fremlegges en fargepalett.

**Bebyggelsen innenfor BKS1 kan plasseres i formålsgrense mot kjøreveg f\_SKV3.**

Planlagt bebyggelse innenfor BKS1 mot BKS2 kan etableres nærmere enn 4m til eksisterende ledningsnett.

### § 3.08 Parkering av personbil

Område BBH:

Det skal settes av 1,2 parkeringsplass pr. ansatt. 5% av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Område BBB:

Samlet krav til boligparkering er maks 1,0 plasser pr leilighet, hvorav minst 0,8 plasser pr boenhet skal plasseres i garasjeanlegg under terreng. Det skal avsettes 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet.

5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Område BKS:

Samlet krav til parkering er 1,7 plasser pr bolig. SPP7 og SPP5 er felles for boliger i BKS1.

Det kan anlegges felles p-plasser i område BKS1. Det skal avsettes 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet.

### § 3.09 Sykkelparkering

Område BBH:

Det skal avsettes 1 sykkelparkeringsplass pr. ansatt.

Område BBB:

Det skal anvises plass til 2 sykler pr bolig. Syklene plasseres i samlede anlegg nær boliginnganger og/eller i sykkelboder i bebyggelsen.

Område BKS:

Det skal avsettes plass til 2 sykler pr bolig.

### § 3.10 Utearealer og lek

Lekeplasser skal opparbeides med egnet lekeutstyr og sittegrupper for voksne. Den 1.mai kl 15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av godkjent felles uteareal.

Område BBH:

Det skal avsette areal for lek i hht gjeldende regler vedr krav til uteoppholdsareal i barnehager. Lekearealet skal være tilgjengelig for BBB1-5 og BKS 2 og 3 etter barnehagens åpningstid.

Område BBB:

Det skal avsettes min 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig. 8 m<sup>2</sup> pr bolig av dette arealet tillates som privat balkong/terrasse eller hage. Min 15 m<sup>2</sup> pr bolig av uteoppholdsarealet opparbeides som felles oppholds og lekeplasser.

Område BKS1:

Det skal avsettes min 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsarealer pr. 100 m<sup>2</sup> BRA bolig.

Felles opphold og lek for BKS1 legges til BUT6, resterende uteareal fordeles på felt BKS1.

BKS2-3.

Det skal avsettes 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 50m<sup>2</sup> skal være sammenhengende og ha en minimum bredde på 5 meter.

Felles lek for BKS2 legges til BBB2. Felles lek for BKS3 legges til BBB5.

### § 3.11 Gangrett

Almen tilgjengelig gangadkomst fra Børserudvegen til Bakkedalen skal opparbeides via SGG1, gjennom BUT2,3 og 6 og BKS1. Det er tillatt å sette opp port. Gangretten gir ikke rett til opphold.

### § 3.12 Renovasjon

Renovasjon BRE\_4 skal opparbeides med skjerming på egen eiendom mot nabo i sør (Reisop). Det skal settes av min 1,5 meter til skjerming

### § 3.13 Utomhusplan

Ved søknad om oppføring av ny bebyggelse skal det medfølge utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser detaljutførelse/opparbeidelse av alle ubebygde arealer inkludert veier, p-plasser, sykkelparkering, lekeplasser mm. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng samt parkmessig behandling. Terreng/plasser skal være høydesatt og fallforhold angitt.

### § 3.14 Naturvern

Hogst skal unngås i yngletiden 15.april-30.juni

### § 3.15 Veier

Det skal føres opp avvisende kantstein eller pullerter rundt skulder i enden av snuhammer langs f\_SKV3, samt rundt gjesteparkering f\_SPP7, slik at det blir en fysisk hindring som forhindrer kjøretøyet fra å kjøre/rygge forbi kanten. Pullerter skal ikke plasseres innenfor sikkerhetsavstanden til renovasjonsbeholdere.

f\_SKV3 og f\_SKV2 kan benyttes til manøvreringsareal for boliger innenfor hhv BKS1, BKS2 og BKS3.

Der fyllingen er brattere enn 1:3 mellom SGS5 og idrettsanlegget, må terrenget tilpasses slik at høydeforskjellen opp mot SGS5 ikke blir mer enn 2m.

## § 5 BESTEMMELSER FOR AREAL TILKNYTTET BYGGEOMRÅDE BBB

### § 5.01 Felles leke og oppholdsplasser:

Det skal opparbeides felles lekeplass for BBB1-2 i område BBB2.

Det skal opparbeides felles lekeplass for BBB 4-5 i område BBB5.

### § 5.02 Felles utearealer

~~Felles utearealer BUT 1 er felles for byggeområdene BBB 1-3~~

Felles utearealer BUT 2 og 3 er felles for byggeområdene BBB 1-5 og BKS2- BKS3

Felles utearealer BUT 4 og 5 er felles for byggeområdene BBB 4-5

Det skal legges opp til gangveier mellom lekeplassene, felles uteareal BUT\_2 og gatetun SGT1.

I BUT 2 og 3 kan det opparbeides et åpent anlegg for overvannshåndtering og infiltrasjon av overvann, kombinert med beplantning og vannsig.

#### **§ 5.03 Felles annet uteareal:**

BAU 1,2,3,4 og 5, er felles for BBB 1-5. Beplantes i h.h. til utomhusplan. og opparbeides i takt med utbyggingen.

#### **§ 5.04 Felles grøntdrag**

Felles grøntdrag G1 og G2 langs Børserudveien er felles for byggeområdene i BBB 1-5 og skal beplantes med trær. Trærne skal være oppstammede og plantet i mest mulig jevn avstand. Opparbeidelse skal skje i takt med utbyggingen. Det tillates opparbeidet gangadkomst i grøntdraget mellom BBB og offentlig gang- og sykkelsti. Notatet «Asper Hageby: Grønnstruktur i ny plan» skal legges til grunn for beplantningsstruktur.

#### **§ 5.05 SGT Gatetun**

SGT Gatetun er felles for byggeområdene BBB1-5 og skal opparbeides som et gatetun med integrerte oppholdsarealer. Gatetunet skal være tilgjengelig for renovasjon og brannbil, og annen nødvendig kjøring.

#### **§ 5.06 Felles garasje og bodanlegg**

Garasje og bodanlegg under bebyggelsen, inkludert avkjørsel fra Børserudvegen er felles for byggeområdene BBB 1-5. ~~Eventuelt garasjeanlegg under BBB3 er felles for BBB3 og 6.~~ Garasjeanlegget kan bygges ut i byggetrinn, men det må til enhver tid sikres at utbygde områder har uhindret adkomst til sitt garasje- og bodanlegg. Grense for garasjekjellere er vist på plankart. Garasjeanlegg under terreng kan ligge 1 meter over terreng uten å telle som BYA.

Hovedadkomst til garasjeanlegg under BBB1,2,4 og 5 skal være fra Børserudveien, sekundæradkomst kan legges fra SKV2 ved BBB2. ~~Adkomst til garasjeanlegg under BBB3 kan være fra f\_SKV1 eller fra garasjeanlegg under BBB2.~~

### **§ 7 HENSYNSSONER**

#### **§ 7.01 Frisiktssoner avkjørsel**

I frisiktssonene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer el.lign. med høyde over 50 cm over tilstøtende vegers planum.

#### **§ 7.02 Frisiktssone Romeriksåsen**

I frisiktssonen midt i planområdet skal det ikke være sikthindrende bebyggelse, murer el.l tette elementer med høyde over 150 cm over terrengnivå. Annen møblering og beplantning av uteplasser og lekeplasser i siktlinjen er tillatt.

#### **§ 7.03 Sikringssone for lastebil:**

H190\_2 og 3 er areal for snuradius for lastebil for inn- og utkjøring ved gatetun.

**§ 7.04 Anleggsbelte:**

H430 er anleggsbelte for o\_SKV5.