

ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:



Detaljregulering Algarheim nord, gnr/bnr 111/1, 151 m.fl.
PlanID 399

Vedtatt av Ullensaker kommune den 22.06.2021

Ordfører

Reguleringsplan er datert 06.01.2020, endring datert 20.01.2022
Reguleringsbestemmelsene er datert 06.01.2020, revidert 15.12.2021

Bestemmelser i reguleringsplan i henhold til PBL § 12-7

1. REGULERINGFORMÅL OG HENSYNSSONER

I planen er det regulert områder for følgende formål:

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

- Boligbebyggelse - Frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-9), 1111
- Boligbebyggelse - Konsentrert småhusbebyggelse (BKS1-4), 1112
- Nærmiljøanlegg (BNA1-2), 1440
- Energianlegg / nettstasjon (BE1-3), 1510
- Renovasjon (BRE1-7), 1550
- Lekeplasser (BLK1-5), 1610

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

- Kjøreveg (SKV 1–12), 2011
- Fortau (SF1-4), 2012
- Gang/sykkelveg (SGS1,3), 2015
- Annen veggrunn - tekniske anlegg, grøft, 2018
- Annen veggrunn - grøntareal, 2019
- Kombinert samferdselsformål (SKF1), 2080

Grønnstruktur (Pbl. §12-5, nr. 3)

- Turdrag (GTD1-3), 3030
- Turveger (GT1-10), 3031
- Friområde (GF1-2), 3040

Landbruks-, natur- og friluftsområder (Pbl. §12-5, nr. 4)

- Jordbruk (LJO1), 5111

Hensynssoner (Pbl. §12-6, jfr. §11-8)

- a) Sikringssone, frisikt, H_140_1-2
- a) Faresone flom, H320_1
- c) Bevaring kulturmiljø, H570_1
- d) Båndlagt etter lov om kulturminner, H730_1-3

Område bestemmelser (Pbl. §12-5, nr. 3)

- #1-3 i Turdrag (GTD1 og 3), 3030

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Når kommunen skal overta tekniske anlegg skal avtale om overtakelse foreligge før det gis igangsettingstillatelse for disse anlegg.

Før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger skal det være etablert kapasitet i kommunens vann-, spillvanns- og overvannssystem utenfor planområdet.

Utbyggingsrekkefølge med antall tomter/boliger i BFS-områdene og maksimalt antall boliger i BKS-områdene jfr. illustrasjonsplan:

1. BFS5-6: 18 boliger og BFS2: 11 boliger
2. BFS3: 15 boliger og BKS1: 36 boliger
3. BFS4: 19 boliger
4. BKS2: 45 boliger = 144 boliger før 2030

5. BFS4: 6 boliger
6. BFS7-9: 20 boliger
7. BKS3: 42 boliger
8. BKS4: 56 boliger = 124 boliger etter 2030

2.1 Veg- og trafikkanlegg

Byggeplan skal utarbeides iht. kommunens vegnorm/vegvesenets håndbøker. Vegene skal opparbeides i henhold til plankart og godkjent byggeplan.

Før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse skal veg- og trafikkanlegg som berører fylkesveg være ferdig opparbeidet og godkjent av Statens vegvesen. Veg- og trafikkanlegg for øvrig skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse til den boligen vegene er ment å betjene.

2.2 Rekkefølgebestemmelse for hele planområdet

2.2.1 Før det kan gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet skal følgende tiltak ferdigstilles:

- a) GS-veg SGS1 (østre del av Gamle Algarheimsveg).
- b) Stenge Gamle Algarheimsveg for bilkjøring øst for adkomsten til gnr/bnr 111/7 og 120, slik at SKF1 blir kombinert adkomstveg og gang-/sykkelveg frem til SGS1.
- c) Nytt kryss fra Fv. 458 /Kisavegen og del av samleveg SKV1 med gang-/sykkelveg SGS3 til ny adkomstveg SKV3.
- d) Ny adkomstveg SKV3 med fortau SF1.
- e) Høyspentluftledning i områdets østre del gjennom GTD1 og BFS5 skal legges i jord.

2.2.2 Rekkefølgebestemmelse for bygging av GS-veg langs Fv. 458/Kisavegen

Før igangsettingstillatelse for boligbygging skal etablering av gang- og sykkelveg langs Kisavegen sikres etablert fra eksisterende gang- og sykkelveg til hovedatkomsten til boligfeltet. Det skal reguleres og etableres gang- og sykkelveg langs fv. 1554 Kisavegen fra adkomsten til planområdet og sydover fram til eksisterende gang- og sykkelveg ved Oscar Christens veg før igangsettelsestillatelse på bolig nummer 130 i planområdet.

2.2.3 Rekkefølgebestemmelse for bygging av SKV1 med tilhørende fortau SF2 fra kryss SKV2 ved BE1 til Gamle Algarheimsveg, med automatisk bom

SKV1 med tilhørende fortau SF2 fra kryss SKV2 ved BE1 til Gamle Algarheimsveg, med automatisk bom skal være ferdigstilt før det gis brukstillatelse for nye boliger innenfor BFS3 - BFS4.

2.3 Rekkefølgebestemmelser i tilknytning til utbygging av delfelter

2.3.1 Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med utbygging av BFS5-6

Renovasjonsanlegg BRE1 og lekeplass BLK1 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor områdene BFS5-6.

2.3.2 Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med utbygging av BFS2

Renovasjonsanlegg BRE2 og SKV4 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for nye boliger innenfor områdene BFS2.

2.3.3 Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med utbygging av BKS1

Naturlig tilhørende deler av SKV1 m/fortau SF2, turveg GT2 og 1 ballplass innenfor BNA2 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i området BKS1.

2.3.4 Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med utbygging av BKS2

Naturlig tilhørende deler av SKV1 m/fortau SF2 og naturlig tilhørende del av SKV2 m/fortau SF3, tursti/skiløype i GTD2 øst for BNA1 og nærmiljøanlegg BNA2 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i området BKS2.

2.3.5 Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med utbygging av BFS3

SKV1 m/fortau SF2 opp til kryss SKV5, SKV5-6, lekeplass BLK2, turveg GT1 og renovasjonsanlegg BRE3 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i området BFS3.

2.3.6 Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med utbygging av BFS4

SKV1 m/fortau opp til kryss SKV2 ved BE1, naturlig tilhørende del av SKV2 med fortau SF3 og SKV8-11, lekeplass BLK3, turveger GT5-7, tursti/skiløype i GTD3 og renovasjonsanlegg BRE4-5 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i området BFS4.

2.3.7 Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med utbygging av BFS7-8

Naturlig tilhørende del av SKV1-2 med fortau, SKV13, etablering møteplass og sti i GF1, renovasjonsanlegg BRE6, lekeplass BLK4, turveger GT3, GT8-9 og 1 ballplass innenfor BNA1 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i området BFS7-8.

2.3.8 Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med utbygging av BFS9

Naturlig tilhørende del av SKV1-2 med tilhørende fortau, lekeplass BLK5, renovasjonsanlegg BRE7 og turveger GT4, GT10 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i området BFS9.

2.3.9 Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med utbygging av BKS3

SKV1-2 m/fortau, tursti/skiløype i GTD2 vest for BNA1, tursti mellom SF3 og GTD3 og infotiltak i GF2 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i området BKS3.

2.3.10 Rekkefølgebestemmelser i forbindelse med utbygging av BKS4

SKV1-2 m/fortau og SKV7 m/fortau, tursti/skiløype i GTD1 og nærmiljøanlegg BNA1 skal være ferdigstilt før det kan gis brukstillatelse for boliger i området BKS4.

2.4 Vann, avløp og overvann (VA)

Det skal utarbeides rammeplan for vann- og avløpsutbyggingen inkludert overvann, som skal godkjennes av VARV-enheten. Prosjektering og utførelse skal være iht. Ullensaker kommunes VA-norm og gjeldende sanitærreglement.

Det skal foreligge godkjent rammeplan for VA og overvannshåndtering for de enkelte byggetrinn. Vann-, spillvanns- og overvannsanlegg skal være opparbeidet og godkjent før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor det delområdet anleggene er ment å betjene.

Blågrønn faktor for overvannshåndtering skal etableres og dokumenteres, ved avvik fra dette skal tekniske bytter* foreslås/etableres. Alternativet til blågrønn faktor skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering, med maksimal tilrettelegging for lokal infiltrasjon og fordrøyning, slik at flomvannføringen ut fra det regulerte området ikke øker som følge av reguleringsplanen. 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 med 50-årsregn med 30 min. varighet.

Det skal være etablert godkjent løsning for slokkevann før det gis igangsettingstillatelse for nye boliger innenfor planområdet.

** Teknisk bytte kan inkludere kvaliteter som Breeam-Nor, utslippsfri byggeplass, solceller, etc*

2.5 Renovasjon

Det skal legges til rette for en renovasjonsordning i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift. Til søknad om tillatelse skal det foreligge en detaljplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegninger mv. Denne skal godkjennes av kommunens VARV-enhet.

Renovasjonsanleggene skal være ferdig opparbeidet før bebyggelse tas i bruk.

Renovasjonsanlegg skal etableres med skjerming mot tilstøtende uteoppholdsarealer og lekeplasser.

2.6 Felles utearealer, lekeplasser, uteoppholdsareal

Dersom brukstillatelse for boliger tildeles i vinterhalvåret, utsettes kravet om ferdigstilling av leke- og uteoppholdsarealer til påfølgende vår/sommer for sesongavhengige arbeider.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav til dokumentasjon

Ved søknad om bebyggelse skal følgende planer og dokumentasjon legges ved søknaden:

Situasjonsplan/utomhusplan skal vise:

- Bebyggelsens plassering med nytt og gammelt terreng.
- Plassering av garasje og boder/uthus, selv om de ikke skal oppføres samtidig med boligen.

- Snitt som viser tiltaket.
- Interne veger og gangvegssystem.
- Parkering.
- Snøopplag.
- Renovasjon.
- Møblering av lekeplasser.
- Ny vegetasjon.
- Arealer for disponering av overvann og sikring av flomsoner.
- Vise hvor overvannet renner med høy, lavbrekk og punkthøyder, samt sikre flomveger.
- Ved søknad skal det dokumenteres hvor mange tidligere igangsettingstillatelser som er omsøkt frem til gang- og sykkelveg lang Kisavegen er etablert.

3.2 Universell utforming og tilgjengelighet

All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om tilgjengelighet. Universell utforming legges til grunn som ideal i utomhusarealet. Gjeldende byggteknisk forskrift legges til grunn.

3.3 Estetikk

Kommunen skal ved sin behandling av søknad om tillatelser påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling, og at alle bygninger får en harmonisk og god utførelse med hensyn til form, type tak, møneretning og materialvalg. Dette kan gjøres skriftlig eller ved hjelp av illustrasjoner av plan, snitt, fasader e.l.

Bebyggelsens utforming og plassering skal tilpasses strøkets karakter.

Bebyggelsen skal plasseres og tilpasses eksisterende terreng slik at unødige terrenginngrep unngås.

I områdene for konsentrert småhusbebyggelse tillates det maks 6 boenheter pr. rekke, og det skal være sideforskyvning i rekkene. Det skal være minimum 8 meter mellom hver boligrekke.

Bebyggelsen skal ha variasjon både i funksjon og form. Omfang, materialbruk og fargevalg skal kunne gjentas i delområder innenfor hvert felt.

For hver detaljregulering må byggehøyder og volumer vurderes i forhold til fjernvirkning. Bygninger som bryter silhuettlinjen og landskapets skala vil framstå som landemerker og må utformes spesielt med tanke på dette.

3.4 Leke- og uteoppholdsarealer

Minste uteoppholdsareal er 45 m² per 100 m² boligbruksareal. Lekeareal skal være på felles nærlekeplass med minst 25 m² per 100 m² boligbruksareal. Areal brattere enn 1:3 kan ikke regnes med i uteoppholdsareal. Felles nærmiljø/lekeplass kan ikke inngå som en del av totalregnskapet for uteoppholdsarealer/lekearealer.

Uteoppholdsarealene skal være større sammenhengende områder. Den 1. mai kl. 1500 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal. Uteareal tilknyttet bolig skal lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper.

3.5 Parkering/biloppstillingsplasser og sykkelparkering

For hver boenhet skal det avsettes minimum følgende antall biloppstillingsplasser:

Boligtype	Antall biloppstillingsplasser	Gjesteplass i fellesparkering	Sykkelparkering
Enebolig	2	-	4
Sekundærbolig til enebolig	1	-	2
Leilighet under 55 m ²	1	0,2	1
Leilighet over 55 m ²	1,5	0,2	2
Rekkehus/enebolig i rekke	2	0,2	2

Minimum 1 av biloppstillingsplassene skal være overbygget; i form av garasje eller carport.

3.6 Støy

All bebyggelse skal innfri krav til innendørs og utendørs støynivå i henhold til Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016 tabell 3. Retningslinjene skal også gjelde 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 varslings av naboer.

Tabell 3: Anbefalte støygrenser ved planlegging av ny støyende virksomhet og bygging av boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Alle tall oppgitt i dB, innfallende lydtryknivå. Se kap. 6 for definisjoner.

Støykilde	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsom bruksformål	Støynivå utenfor soverom, natt kl. 23 – 07	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, dag og kveld, kl 7 - 23	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, lørdager	Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor rom med støyfølsom bruksformål, søn-/helligdag
Vei	L _{den} 55 dB	L _{5AF} 70 dB	-		
Bane	L _{den} 58 dB	L _{5AF} 75 dB	-		
Flyplass	L _{den} 52 dB	L _{5AS} 80 dB	-		
Industri med helkontinuerlig drift	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB			
Øvrig industri,	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB og L _{evening} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB og L _{evening} 45 dB	L _{night} 45 dB L _{AFmax} 60 dB	-	Uten impulslyd: L _{den} 50 dB Med impulslyd: L _{den} 45 dB	Uten impulslyd: L _{den} 45 dB Med impulslyd: L _{den} 40 dB
Havner og terminaler	Uten impulslyd: L _{den} 55 dB Med impulslyd: L _{den} 50 dB	L _{night} 45 dB, L _{AFmax} 60 dB			
Motorsport	L _{den} 45 dB	Aktivitet bør ikke foregå	L _{5AF} 60 dB		
Skytebaner	L _{den} 35 dB	Aktivitet bør ikke foregå.	L _{AFmax} 65 dB		
Vindturbiner	L _{den} 45 dB	-	-		
Nærmiljøanlegg	L _{AFmax} 60 dB				

3.7 Geotekniske forhold

Ved søknad om byggetiltak skal stabilitet og fundamenteringsmåte være geoteknisk dokumentert.

3.8 Vegskjæringer og fyllinger

På plankartet er ikke skjæringer og fyllinger for vegene regulert. Nødvendige skjæringer og fyllinger kan legges innenfor tilstøtende områder (innenfor planen), 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.

3.9 Massehåndtering

Det skal i forbindelse med søknad om tiltak redegjøres for hvordan overskuddsmasser håndteres og hvor de eventuelt blir deponert.

I forbindelse med byggesaksbehandlingen så skal det lages en plan for massehåndtering i området. Dyrkbare jordressurser tas vare på og kjøres til egnet sted for oppdyrking på areal der det skal drives jordbruk eller hagebruk. Planen skal godkjennes av jordbruksmyndigheten i kommunen, og skal foreligge ved søknad om tillatelse til tiltak. Dyrkbare jordressurser disponeres etter anvisning fra jordbruksmyndigheten

3.10 Svartelistede arter - massehåndtering

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

3.11 Elektriske anlegg

Eksisterende høyspenning-luftlinjestrekk innenfor planområdet skal legges i jord. Det må tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg i forbindelse med utbyggingen. Alle nye, eller endringer av eksisterende elanlegg skal bygges iht. gjeldende forskrifter, bransjepublikasjoner og nettselskapets spesifikasjoner.

3.12 Automatisk fredete kulturminner

Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. De som utfører arbeidet i marken, skal straks melde fra om funn til fylkeskommunens kulturavdeling, jf. Lov om kulturminner § 8, annet ledd.

3.13 Hogst

Avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 15. april – 30. juni.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-9

I BFS1-4 og BFS7-9 skal det oppføres frittliggende eneboliger med tilhørende garasje/carport.

I BFS5-6 skal det oppføres 2-mannsboliger med tilhørende garasje/carport.

4.1.1 Tilleggsleilighet/hybel/utleieenhet

På tomter hvor det oppføres eneboliger kan det tillates innredet 1 sekundærleilighet. Sekundærbolig skal være mindre enn primærbolig og maks. BTA 70 m².

4.1.2 Grad av utnyttning

I BFS1-4 og BFS7-9 er maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA=30 %.

I BFS5-6 er maksimalt tillatt grad av utnyttelse er BYA=40 %.

For alle tomtene er maksimalt tillatt BYA inkludert garasje/carport og biloppstillingsplasser på terreng. Biloppstillingsplasser i garasje/carport regnes tilsvarende vist fotavtrykk på situasjonsplanen. Biloppstillingsplasser på terreng skal regnes med i bebyggt areal med 18m² (6x3m) per oppstillingsplass.

4.1.3 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet.

Garasje/carport på inntil BYA 50 m² tillates utenfor byggegrensene, men da med en minimum avstand 1 m til grense mot naboeiendom og minimum 2 m fra ytterkant grøft mot veg. Hvis utkjøring fra garasje skjer vinkelrett/direkte ut i veg er minimum avstand 6 m fra ytterkant grøft.

4.1.4 Byggehøyder

Alle høyder nedenfor regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Som hovedregel kan bebyggelse oppføres med inntil 2 hovedetasjer, med unntak for bebyggelse med flate tak hvor 3.etasje tillates med inntil 50% av underliggende etasjes BRA.

Bebyggelse med saltak: Maks tillatt gesimshøyde er 7 meter. Maks tillatt mønehøyde er 9 meter.

Bebyggelse med pulttak: Maks tillatt gesimshøyde er 7 meter for nederste gesims og 9 meter for øverste gesims.

Bebyggelse med flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde er 8 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det kan tillates en 3.etasje med inntil 50% av underliggende etasjes BRA og gesimshøyde 9 m.

Der terrenget legger til rette for det, skal boligene ha sokkeletasje av hensyn til terrengetilpasning og unødig oppfylling.

For frittliggende garasjer kan mønehøyden være inntil 6 m og gesimshøyden inntil 4 m. Garasjer, carporter og uthus skal tilpasses bolighusets form, takvinkel og materialbruk. Frittliggende garasjer og uthus skal stå i riktig forhold til og klart underordne seg hovedbygget. Det tillates ikke selvstendig boenhet i garasje.

4.1.5 Adkomst

Tomtene i BFS1-4 og BFS7-9 skal ha avkjørsel til den veg som er angitt med pil på plankartet. Sideveis forskyvning langs tomtgrense mot veg tillates. BFS5-6 skal ha

adkomst fra SKV3.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-4

I BKS1-7 tillates konsentrert småhusbebyggelse, sammenbygd i kjeder, rekker eller som flermannsboliger (eks. 4 el. 6 mannsbolig).

Byggesøknad i BKS-felt skal omfatte alle boliger i det aktuelle delfeltet, sammen med utomhusplan som viser atkomstløsninger, parkering, vegetasjon, felles renovasjon og felles lekeplass.

4.2.1 Adkomst

- BKS1 skal ha adkomst fra SKV1.
- BKS2 kan ha adkomst fra SKV2 og SKV1.
- BKS3 skal ha adkomst fra SKV2
- BKS4 skal ha adkomst fra SKV7

4.2.2 Byggegrenser

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrenser som er vist på plankartet. Garasje/carport på inntil 50 m² tillates utenfor byggegrensene, men da med minimum avstand 1 m til grense mot naboeiendom og minimum 2 m fra ytterkant grøft mot veg.

4.2.3 Grad av utnyttning

For områdene BKS1-7 er maksimalt tillatt grad av utnyttelse BYA=40 %. Maksimalt tillatt BYA inkluderer garasje/carport og biloppstillingsplasser på terreng. Biloppstillingsplasser i garasje/carport regnes tilsvarende vist fotavtrykk på situasjonsplanen. Biloppstillingsplasser på terreng skal regnes med i bebygd areal med 18 m² per oppstillingsplass.

4.2.4 Byggehøyder

Alle høyder nedenfor regnes fra gjennomsnittlig planert terreng. Bebyggelse kan oppføres med inntil 3 hovedetasjer. Bebyggelse innenfor samme husgruppe skal ha samme takform.

- a) Bebyggelse med saltak: Maks tillatt gesimshøyde er 9 meter. Maks tillatt mønehøyde er 11 meter.

Bebyggelse med pulttak: Maks tillatt høyde er 9 meter for nederste gesims og 11 meter for øverste gesims.

Bebyggelse med flatt tak: Maks tillatt gesimshøyde er 11 meter over gjennomsnittlig planert terreng.

- b) Der terrenget legger til rette for det, skal boligene ha sokkeletasje av hensyn til terrengetilpasning og unødig oppfylling.

4.2.5 Lekeplasser

Det skal være en nærlekeplass per 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 m fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 m i områder med småhusbebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

4.3 Lekeplasser og nærmiljøanlegg, BLK1-5 og BNA1-2

Områdene for lek og aktiviteter skal planeres og parkmessig opparbeides med benker, søppelkasser og parkbelysning. Arealer og lekeapparater skal utformes i samsvar med gjeldende sikkerhetsforskrift ved opparbeidelse. Det kan oppføres mindre bygg og anlegg som fremmer områdenes bruk som felles lekeområder.

All opparbeidelse skal skje iht. godkjente søknader om tillatelse til tiltak.

- Lekeplassene BLK1-5 skal opparbeides som lekeplasser tilpasset flere aldersgrupper med tilpassede lekeapparater for de ulike delområdene.
- Innenfor BNA1-2 skal det opparbeides balløkke.

Eierform:

BNA1-2 skal være til felles bruk for alle boenheter innenfor planområdet.

BLK1 skal være felles for delområdene BFS1-2 og BFS5-6.

BLK2 skal være felles for BFS3.

BLK3 skal være felles for BFS4.

BLK4 skal være felles for BFS7-8.

BLK5 skal være felles for BFS9.

4.4 Renovasjonsanlegg, BRE1-7

Det er avsatt områder i planen for avfallsstasjoner med kildesortering i henhold til kommunens renovasjonsforskrift. Løsningen skal ha universell utforming og tilfredsstillende Ullensaker kommune sine krav til atkomst og betjening ved tømning. Det settes krav om nedgravd renovasjonsløsning. Detaljert plan med beskrivelse skal godkjennes av kommunens VARV-enhet og senest behandles i forbindelse med rammesøknaden.

Eierform:

- BRE1-2 skal være felles for boligene i BFS1-2 og BFS5-6
- BRE3 skal være felles for boligene i BFS3
- BRE4 og BRE5 skal være felles for boligene i BFS4
- BRE6 skal være felles for boligene i BFS7-8
- BRE7 skal være felles for boligene i BFS9

4.5 Energianlegg - nettstasjoner, BE1-3

Det er avsatt områder i planen for nettstasjoner i henhold til konsesjonshaver for distribusjon av elektrisitet sin anbefaling. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal kapasitet på strømtilførsel og ev. nye behov avklares.

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 kan tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

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

5.1 Kjøreveger SKV1-14, fortau SF1-4 og gang-/sykkelveger SGS1, 3

5.1.1 Krav til veganleggene

Alle trafikkområdene skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som vist i plankartet, og være i henhold til kommunens og/eller vegvesenets vegnorm. Alle offentlige veger skal opparbeides med ny belysning. Alle veganlegg skal utstyres med tilfredsstillende belysning for de aktuelle trafikantgruppene.

Eierform:

Eierform fastsatt i denne paragraf omfatter også tilliggende grøfteareal (formål for annen veggrunn -tekniske anlegg/grøntanlegg, 2018 og 2019).

Offentlige veger/anlegg:

- SKV1 med tilhørende fortau SF2, SF4 og gang-/sykkelveg SGS3
- SKV2 med tilhørende fortau SF3
- SKV3 med tilhørende fortau SF1
- SKV12 (fv. 458/Kisavegen)
- SKF1, kombinert adkomstveg og gang/sykkelveg, med tilknytning SGS1

Private veger:

- SKV4 er regulert til felles privat veg for tilliggende boliger i BFS2.
- SKV5 er regulert til felles privat veg for boliger i BFS3.
- SKV6 er regulert til felles privat veg for tilliggende boliger i BFS3.
- SKV7 med tilhørende fortau er regulert til felles privat veg for BKS4
- SKV8 er regulert til felles privat veg for boliger i BFS4.
- SKV9 er regulert til felles privat veg for tilliggende boliger i BFS4.
- SKV10 er regulert til felles privat veg for tilliggende boliger i BFS4.
- SKV11 er regulert til felles privat veg for tilliggende boliger i BFS4.
- SKV13 er regulert til felles privat veg for tilliggende boliger i BFS7-8.
- SKV14 er regulert til felles privat veg for tilliggende boliger i BFS9.

5.1.2 Vegstenging og automatisk bom

Gamle Algarheimsveg skal være stengt for gjennomkjøring med bom som vist på plankartet. Bommen skal kunne åpnes for gjennomkjøring med nyttekjøretøy og utrykningskjøretøy.

SKV1 skal stenges med automatisk bom mellom kryss SKV2 ved BE1 og Berglia.

5.1.3 Avkjørsler

Eksisterende avkjørsler i BFS1 og naboer langs Gamle Algarheimsveg skal opprettholdes med unntak av fra gnr/bnr 111/25 som skal ha fremtidig avkjørsel til SKV1. Endring av avkjørsler og nye avkjørsler skal søkes om og godkjennes av kommunen.

5.1.5 Annen veggrunn – grøntanlegg

Formålet omfatter grøntarealer i forbindelse veganlegg.

6. GRØNNSTRUKTUR (PBL. § 12-5, nr. 3)

6.1 Turdrag GTD1-3

Innenfor områdene tillates nødvendig tilrettelegging for turstier/skiløyper. Turdragene skal holdes åpne og tilgjengelige for allmennheten, for å sikre gjennomgående ferdsel til de sammenhengende friluftsområdene innover mot Brennifjellet.

Innenfor turdragene skal eksisterende vegetasjon bevares så langt det er mulig. Plukkhogst og skjøtsel er tillatt i den grad dette er et naturlig vedlikehold av områdene som naturområder, eller til etablering/vedlikehold av stier/skiløyper.

Eksisterende stier bevares og vedlikeholdes, og evt. nye stier kan etableres ved behov. Spesielt skal det være tilrettelagt tursti/skiløype i GTD1 og 3 der hvor eksisterende trase er berørt av byggeområder.

Det skal avsettes og etableres trasé for skiløype i turdragene, som skal ha tilknytning til nærmiljøanleggene og Algarheim skole. Skiløypetraseer skal være tilstrekkelig bred for kjøring av løypemaskin (6 meter), og i størst mulig grad sikres universell utforming.

Det er ikke tillatt med motorisert ferdsel utover tilrettelegging, vedlikehold og preparering av skiløyper. Unntatt fra dette forbudet er nødvendig trafikk i forbindelse med skogsdrift i tilgrensede områder. I forbindelse med slik aktivitet skal det tas nødvendig hensyn til den primære bruken av området (turstier, skiløyper ol).

6.2 Turveger GT1-10

Nye turveger skal opparbeides innenfor regulert område med hardstampet grus med minimum bredde 1,5 meter med variasjoner. Turveg skal følge naturlandskapet og være en del av landskapspreget. Mindre, men nødvendige terrengetilpasninger tillates. Sidearealene til gangveien skal fremstå grønne og skal beplantes med stedegen vegetasjon. Det kan tillates fremføring av grøfter for ledningsanlegg (el/tele/TV-kabler, vann, spillvann og overvann) i trase for turveger.

6.3 Friområder GF1-2

Friområdene er i utgangspunktet naturområder, men hvor det tillates noe inngrep for aktiv bruk i tilknytning til nærliggende bebyggelses som fremmer området bruk som friområde, så som etablering av stier med møteplasser, plassering av benker, gapahuker, sikre bål- og grillplasser ol. Det tillates fremføring av grøfter for ledningsanlegg (el/tele/TV-kabler, vann, spillvann og overvann) i friområder. Disse grøftene skal legges i ytterkant av friområdene.

Skogsdrift med flatehogst er ikke tillatt. Plukkhogst og skjøtsel er tillatt i den grad dette er et naturlig vedlikehold av områdene som naturområder. Tynning inn mot tomteområder for å bedre sol- og lysforhold kan utføres etter godkjenning av kommunen.

Nødvendig bearbeiding av sidearealene i forbindelse med opparbeidelse av tilliggende vegger tillates også. Etter avsluttet anlegg skal de berørte arealene reetableres som friområde med stedstilhørende beplantning.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER (PBL. § 12-5, nr. 4)

7.1 Jordbruksområde LJO1

Området kan fulldyrkes til jordbruksformål, jfr. definisjon i Forskrift om nydyrking § 3. Før tiltak kan igangsettes skal det utarbeides en oppdyrkningsplan som godkjennes av kommunen. Planen skal utarbeides av jordfaglig kvalifisert personell.

8. HENSYNSSONER (PBL. § 12-6)

8.1 Sikringszone frisikt H140_1-2

Sone for frisikt er markert med hensynssone H140_1-2. I frisiktområdet skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde mer enn 50 cm over tilstøtende veier.

8.2 Faresone, flom H320_1

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

8.3 Båndleggingszone, båndlegging etter lov om kulturminner H730_1-3

Området er båndlagt etter lov om kulturminner, da det ligger automatisk fredete kulturminne her. Tiltak i sonen skal gjøres i samråd med Akershus fylkeskommune, inntil kulturminnet er frigitt.

8.4 Båndleggingszone, bevaring kulturmiljø H570_1

Tjæremile (IDnr.32236) datert mellom 1670-1780 skal bevares slik at dens særpreg og historiske kvaliteter ikke blir forringet. Det tillates enkle tiltak i forbindelse med å tilrettelegge for informasjon om objektet, slik som å sette opp informasjonstavle.

9. OMRÅDEBESTEMMELSER (PBL §12-7 NR. 1)

9.1 Bestemmelsesområder #1-3

Det tillates å anlegge fordrøyningsanlegg for overvann i bestemmelsesområdene.

For område #1 tillates opparbeidet en åpen fangdam for infiltrasjon og fordrøyning, med avrenning sørover mot eksisterende kulvert i Gamle Algarheimsveg.

For områdene #2-3 tillates ballplasser og grøntområder å brukes til å forsinke og fordrøye vannet. Valg av fordrøyningsmodell skal bli nærmere beskrevet i detaljprosjekteringen.