

## ULLENSAKER KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER FOR B7.1-3 SKOGMO SØR

Plan ID: 406

Planen er datert: 03.02.2021, revidert 28.05.2021

Bestemmelsene er datert: 05.02.2021, revidert 28.05.2021

Vedtatt av Ullensaker kommunestyre den 22.6.2021 sak 68/21

Mindre endring: tillater mindre tiltak utenfor byggegrense, revidert 6.8.2025 og vedtatt 7.8.2025

Endring etter klage behandlet i formannskapet sak 167/25 25.11.2025

Mindre endring: forslag pr 20.03.2026

---

Ordfører

#### 1. GENERELT

- 1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:
- Bebyggelse og anlegg (Pbl §12-5, nr. 1)
    - Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS1-14 (1111)
    - Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS1-8 (1112)
    - Energianlegg – BE1-2 (1510)
    - Renovasjonsanlegg – BRE1-9 (1550)
    - Lekeplass – BLK1-3 (1610)
  
  - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (Pbl §12-5, nr. 2)
    - Kjøreveg - o\_SKV1 (2011)
    - Kjøreveg - f\_SKV2-4 (2011)
    - Gang-/sykkelveg - o\_SGS1-2 (2015)
    - Gang-/sykkelveg - f\_SGS3-4 (2015)
    - Fortau - o\_SF1-2 (2012)
    - Annen veggrunn – grøntareal (2019)
  
  - Grønnstruktur (Pbl §12-5, nr. 3)
    - Blå/ grønnstruktur f\_GBG1-2 (3002)
    - Naturområde f\_GN1-7 (3020)
    - Turdrag f\_GTD1-4 (3030)

## **2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER**

### **2.1 Før rammetillatelse**

Renovasjonsplan i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift, med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegning, skal være godkjent av kommunens VARV-enhet. Renovasjonsplanen skal bl.a. vise sporingskurver, målsatt plassering av renovasjonsanlegget og området rundt, og at den ikke kommer i konflikt med frisikt fra avkjørsler/kryss.

### **2.2 Før igangsettingstillatelse (IG)**

2.2.1 Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal

- a) omkjøringsvegen Jessheim sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet, eller sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen, hvor finansiering av hele omkjøringsvegen fremgår, skal legges frem for politisk godkjenning.
- b) det avsettes sikkerhet for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/Ringvegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.
- c) byggeplan for omkjøringsvegen være godkjent av rette vegmyndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene være inngått.
- d) adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak /adkomst via området være sikret.
- e) detaljplan for veg- og trafikkanlegg innenfor planområdet være utformet i hht. kommunal vegnorm, og godkjent av VARV-enheten.

### **2.3 Før brukstillatelse**

2.3.1 Før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest skal for boliger innenfor planområdet skal

- a) Hele omkjøringsvegen skal bygges i ett strekk og være ferdig opparbeidet som angitt ovenfor i 2.2.1 a).
- b) Gang- og sykkelveg f\_SG3-S4 skal være ferdig bygget før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BKS3-8.
- c) Ny øst-/vestgående sti skal anlegges i skiløypetrasen gjennom f\_GTD1, og være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for BKS2.
- d) Støyskjerming som angitt på plankartet være gjennomført før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for BKS1 og BKS2.
- e) Felles leke- og uteoppholdsarealer skal være ferdig opparbeidet for boligbebyggelsen innenfor hvert delfelt. Ved etappevis utbygging gjelder kravet at direkte tilgrensende felles leke- og uteoppholdsareal skal være ferdig opparbeidet med lekeutstyr.
- f) Felles grendelekeplass f\_BLK1 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BKS6.
- g) Felles lekeplass f\_BLK2 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BFS12-14.
- h) Felles lekeplass f\_BLK3 skal være opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for boliger innenfor BKS4.

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

### **2.3 Vann og avløp**

Det skal utarbeides rammeplan for vann- og avløpsutbyggingen inkludert overvann, som skal godkjennes av kommunens VARV-enhet. Prosjektering og utførelse skal være i hht. Ullensaker kommunes VA-norm. VA-planen skal beskrive løsninger for vann og avløp, slokkevannskapasitet, håndtering av overvann og flom. Prosjektering og utførelse skal koordineres med VA-rammeplan for Jessheim sørøst datert mai 2019.

Prinsippet om lokal overvannshåndtering med fordrøyning gjelder. Med bakgrunn i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for vann- og avløpsanlegg inkludert overvann, som skal godkjennes av VARV-enheten før det gis tillatelse til tiltak.

~~VA-anlegg skal være godkjent av kommunen som driftsklart før det gis tillatelse for bygg over fundament.~~

## **3. FELLESBESTEMMELSER**

### **3.1 Krav til søknad om tillatelse til tiltak.**

Ved søknad om tillatelse til tiltak innenfor det enkelte delfelt skal det følge med en situasjonsplan i egnet målestokk. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor:

- Regulerings- og byggegrenser
- Bebyggelsens plassering
- Etasjeantall, gesimshøyde, mønehøyde, takform skal påføres
- Fasade- og snittegninger med høyder på eksisterende og ferdig planert terreng
- Lekeområder, uteoppholdsarealer og gangareal
- Interne kjørearealer og avkjørsler med friskt og radier
- Parkeringsplasser
- Oppstillingsplass for brannbil med adkomst
- Opplegg for post
- Snøopplag
- Støyskjerming
- Renovasjonsløsning med adkomst i samsvar med godkjent renovasjonsplan
- Nettstasjoner med adkomst

### **3.2. Utomhusplan**

Det skal i tillegg utarbeides en utomhusplan i egnet målestokk som skal vise følgende:

- Høyder på nytt terreng
- Arealer for disponering av overvann og sikring av flomsoner med høyder og fallretninger og tilhørende kummer/sluk
- Markdekke/belegg/overflater
- Eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon angis med type
- Overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- Lekeapparater, møblering, belysning o.l.

Det skal utarbeides egne utomhusplaner i egnet målestokk for de regulerte lekeområdene f\_BLK1-3, som skal vise følgende;

- Eksisterende vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon angis med type. Ny vegetasjon skal være astma- og allergivennlig
- Overganger og kanter (trapper, murer, kantstein o.l.)
- Markdekke/belegg/overflater.
- Lekeapparater, møblering, belysning o.l

### 3.3 Miljøoppfølgingsplan for anleggsperioden

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som skal inneholde:

- a) Terreng og vegetasjon som bevares, samt hvordan dette sikres i anleggsfasen. Trær som skal bevares, skal i anleggsfasen sikres med fysisk beskyttelse av stamme og rotsone.
- b) Redegjørelse for eventuelle fremmede arter og tiltak for å unngå spredning.
- c) Merking og inngjerding av tilgrensende bolig- og naturområder.
- d) Prinsipper for anleggstrafikk, inkl. driftstider.
- e) Redegjørelse for trafikksikkerhet gjennom utbyggingsperioden, med vekt på turveiforbindelser og trafikksikker skolevei.
- f) Prinsipper for informasjon til innbyggere.

### 3.4 Arkitektur, landskap og miljø

Tiltak innenfor planen skal fremstå med god terrengtilpasning. Det skal tas hensyn til naturlige landskapsformer og vegetasjon, såfremt dette ikke går på bekostning av tilgjengelighet eller bruk i hht. planens bestemmelser. Bebyggelsen innenfor hvert delfelt skal i hovedsak ha fasademateriale i tre, og utformes med variasjoner i takformer, farger, fasadesprang og arkitektonisk uttrykk for å differensiere hus og delfelt fra hverandre, men samtidig gi planområdet et helhetlig preg.

### 3.5 Støy

Ved utbygging av boligbebyggelse skal Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 tabell 3, eller senere retningslinje som erstatter denne, legges til grunn for nye tiltak og eksisterende omgivelser.

Unntaket er for boligbebyggelse i 2. etg. på felt BKS1 og BKS2 som kommer i gul støysone ( $L_{den} > 55\text{dB}$ ). Alle boenheter ha tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. Minimum 50% av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha et åpningsbart vindu mot stille side, herunder minimum 1 soverom. Med stille side menes at man kan åpne vinduet mot et støynivå  $L_{den} \leq 55\text{dB}$ .

Støyskjerming i planområdets vestre del for boligbebyggelse i gul støysone ( $L_{den} > 55\text{ dB}$ ), kan være en kombinasjon av voll og skjerm.

For eksisterende boliger i anleggsfasen gjelder Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 kapittel 4, eller senere retningslinje som erstatter denne.

### 3.6 Kvalitet på leke- og uteoppholdsarealer

- a) Arealer til lek og uteopphold tilknyttet boligene, skal lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering og nettstasjoner. Det skal være direkte solinnfall den 1. mai kl. 15:00 på minimum 50% av arealene.
- b) Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike alders- og brukergrupper til ulike årstider.
- c) Gårdsrom og felles uteoppholdsarealer skal oppleves som et sammenhengende uterom med en helhetlig landskapsarkitektonisk utforming. Arealene skal ha et grønt preg, og det skal være et tydelig skille mellom privat og felles uteoppholdsareal, f.eks. med nivåforskjell, hekk eller kantstein.

Nærlekeplasser skal primært tilpasses barn i barnehagealder (1-6 år). De skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater, mindre lekeutstyr og tilrettelegging for sandlek, samt en møblert sone med sittemuligheter. Lekeplassen skal ha noe areal med fast dekke. For lekeareal som ikke ligger over kjeller, skal naturlige landskapselementer som har kvalitet med tanke på lek, aktivitet og identitet/visuelle kvaliteter bevares.

- d) Trær skal i hovedsak bevares i grupper med flersjiktet vegetasjon for å sikre stabilitet.

### **3.5 Universell utforming**

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av offentlige og felles arealer, samt for adkomst til disse.

### **3.6 Avkjørsler og frisikt**

- a) Plassering av avkjørsler (vist med piler på plankartet) er veiledene, men antallet og fra hvilken veg/gate eiendommen(e) skal ha adkomst fra er bindende.
- b) For avkjørsel til offentlig kjøreveg 0\_SKV1 er krav til sikt 4x30m.

### **3.7 Kulturminner**

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatiske fredede kulturminner, må arbeidet straks stanse og regional kulturmyndighet varsles jf. kulturminneloven §8 andre ledd.

### **3.8 Nettstasjon**

- a) Det skal avsettes areal for nettstasjoner innenfor planområdet. Nettstasjoner kan være frittstående eller i bygg, og det må sikres adkomst med kranbil.
- b) Frittstående nettstasjon skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbar overflate. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.
- c) Nettstasjoner skal plasseres minimum 3m fra vegkant, herunder også gang- og sykkelveg.
- d) Nettstasjon skal ikke plasseres i tilknytning til lekeplass
- e) Nettstasjoner skal ikke medregnes i grad av utnytting.
- f) Endelig plassering og utforming av nettstasjon med adkomst skal avklares i situasjonsplan jfr. 3.1.

### **3.9 Hogst**

Det tillates ikke hogst i yngletiden. Avvirkning/hogst legges utenom yngletiden.

## **4. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Antall boenheter**

Antall boenheter innenfor hele planområdet skal ikke overstige 276 boenheter.

### **4.2 Utnyttelse og høyder:**

Boenheter skal plasseres innenfor byggegrensene. Byggegrensene gjelder ikke for anlegg, terrenginngrep eller øvrige konstruksjoner.

For garasjer/boder på inntil 50 m<sup>2</sup> BTA gjelder særskilte byggegrenser:

Parallelt med vei - minimum 2 meter fra formålsgrense.

Garasjer vinkelrett på vei - minimum 6 meter fra formålsgrense.  
Mot nabogrense - minimum 1 meter fra eiendomsgrense.

Maksimal tillatt utnyttelse er %BYA=30%. Bebyggelsen tillates med inntil 3 målbare plan, utformet med flatt tak, pulttak eller saltak. Høydene reguleres til maks. gesimshøyde 8m og maks. byggehøyde 10m.

~~Unntakene over gjelder ikke for byggegrense mot grønnstruktur.~~

### **4.3 Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-14**

#### 4.3.1 Bebyggelse

Det tillates oppført eneboliger og eneboliger med sekundærleilighet. Sekundærleilighet skal være mindre enn primærbolig og maks. BTA 70m<sup>2</sup>.

#### 4.3.2 Utforming

Takene skal vurderes som del av området taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Det skal være variasjon i type takform.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal så langt mulig unngås. ~~Mindre terrengendring kan tillates utenfor byggegrense.~~ Bebyggelsen skal plasseres slik at man oppnår et størst mulig samlet uteoppholdsareal.

#### 4.3.3 Uteoppholdsareal

Det skal opparbeides minst 200m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for eneboliger, 50m<sup>2</sup> for sekundærleilighet, og 150m<sup>2</sup> for hver boenhet i tomannsboliger.

#### 4.3.4 Parkering

Parkeringsdekning for primærbolig er 2 p-plasser pr. boenhet. Det skal på situasjonsplan vises plass for dobbeltgarasje på minst 36m<sup>2</sup>, og 18m<sup>2</sup> for ekstra plass til sekundærbolig, samt snuplass på egen grunn.

### **4.4 Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-8**

#### 4.4.1 Bebyggelse

Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse innenfor delfeltene, som frittliggende eneboliger plassert i rekker, to-mannsboliger, rekkehus og kjedehus, med tilhørende parkering og uteoppholdsarealer. Innenfor BKS1 og BKS2 tillates i tillegg firemannsboliger.

#### ~~4.3.2 Utnyttelse og høyder~~

~~Maksimal tillatt utnyttelse er %BYA=30%.~~

~~Bebyggelsen tillates med variasjoner i inntil 3 målbare plan, utformet med flatt tak, pulttak eller saltak. Høydene reguleres til maks. byggehøyde 10m.~~

#### 4.4.3 Utforming

- a) Takene skal vurderes som del av området taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket. Det skal være variasjon i type takform innenfor hvert delfelt.

- b) Det tillates ikke husrekker med mer enn 5 enheter før det er et opphold på minst 3m til neste.
- c) Fasadematerialet skal i hovedsak være tre. Innenfor hvert felt skal det være variasjon i fargebruk med minst 3 forskjellige farger innenfor hvert delfelt, og det skal oppføres minst 2 ulike typer hus innenfor hvert felt, med unntak av BKS8 som kan ha en type.
- d) Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende terreng, og skjæringer og fyllinger skal så langt mulig unngås. Terreng mellom hver husrekke skal så langt mulig bevares.
- e) Private uteoppholdsareal nærmest bygget på stuesiden skal skjermes med levegg mot nabobygg.

#### 4.4.4 Uteoppholdsarealer

Det skal opparbeides minst 100m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav minimum 25m<sup>2</sup> skal opparbeides til lekbart areal for barn på terreng. Maks. 5m<sup>2</sup> av privat balkong kan inngå i utregningen. Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av godkjent uteareal. Interne lekeplasser skal opparbeides med variasjon, og tilrettelegges for bruk året rundt.

Det skal opparbeides minimum 3 nærlekeplasser innenfor felt BKS1-3 og BKS5, minimum 2 innenfor BKS4, 6 og 7, og 1 innenfor BKS8. Hver nærlekeplass kan ikke være mindre enn 75m<sup>2</sup>.

Minst 50% av MUA skal bestå av arealer hvor eksisterende terreng og vegetasjon er opprettholdt eller arealer som er opparbeidet med jordtykkelse som muliggjør planting av busker og trær.

#### 4.4.5 Parkering

Krav til parkeringsdekning er minst 1,5 plasser pr. boenhet, hvorav 1 i garasje/carport. I tillegg kommer 0,2 gjesteparkingsplasser pr. boenhet. Det skal være fremlagt lademulighet for elkjøretøy i garasje/carport.

Det skal avsettes plass for minst 2 sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet.

For parkering på bakken skal det i beregning av BYA medregnes 18m<sup>2</sup> pr. plass.

De boligene som har direkte adkomst fra o\_SKV1 skal ha snuplass på egen grunn. Pil på plankartet for disse viser hvilken veg avkjørselen er fra, ikke antall avkjørsler. Frisikt i avkjørsler er 4x30m.

### 4.5 Renovasjon

Renovasjonsanleggene BRE1-9 er felles for BKS1-8 og BFS1-14. De skal baseres på nedgravde renovasjonsløsninger, og plasseres innenfor feltavgrensningene. Justering av plasseringene og omfang kan skje etter godkjenning av kommunen.

### 4.6 Lekeplasser

f\_BLK1 skal være felles grendelekeplass for alle boenhetene innenfor planområdet. Grendelekeplassen skal delvis opparbeides med et fast dekke som gir mulighet for plasskrevende aktiviteter for barn og ungdom i barne- og ungdomsskolealder, for eksempel ballspill. Grendelekeplassen skal møbleres med apparater som gir mulighet for bevegelseslek.

Ut over dette skal natur bevares, og det kan tilrettelegges for naturlek. Det skal være aktiviteter tilpasset både sommer- og vintersesongen, og voksne og de minste barna skal også kunne benytte området. Vegetasjon skal vedlikeholdes og skjøttes. Det tillates etablert en allmenn tilgjengelig sti gjennom området fram til turdraget i sør.

Kvartalslekeplass f\_BLK2 og 3 skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet, og skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater og aktiviteter for barn i barneskolealder. Elementene skal bygges i bestandig materiale. Det skal opparbeides en gangsti øst for BLK3 fra internveg til fortauet o\_SF1.

For alle lekeplassene tillates det åpne løsninger for håndtering/fordrøyning av overvann. Dette må utføres på en slik måte at det ikke kommer i konflikt med eller utgjør en fare for små barn som skal benytte lekeplassene.

## **5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **5.1 Kjøreveg**

o\_SKV1 skal opparbeides som offentlig adkomstveg.

Boliger innenfor tilliggende sørvestre del av BKS3 og innenfor BKS8 kan ha direkte utkjørsler til o\_SKV1 dersom det anlegges snuplass på egen grunn.

f\_SKV 2-4 skal opparbeides som felles boligveger.

### **5.2 Gang- og sykkelveg**

o\_SGS 1-2 skal opparbeides som offentlig gang- og sykkelveg med tilknytning til den regulerte gang- og sykkelvegen o\_SGS11 i detaljreguleringen for omkjøringsvegen.

f\_SGS3-4 skal opparbeides som en felles gang- og sykkelveg med belysning, og med tilknytning til eksisterende gang- og sykkelveg innenfor Skogmo. Den regulerte traseen kan i fbm. detaljprosjekteringen og i samråd med kommunen, justeres.

### **5.3 Fortau**

o\_SF1-2 skal opparbeides som offentlig fortau langs o\_SKV1.

### **5.4 Annen veggrunn, grøntarealer**

Disse arealene skal benyttes til grøfter, vegetasjon, skilting og belysning.

### **5.5 Frisikt**

Innenfor frisiktsonene tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 m målt fra tilstøtende vegers terrengnivå.

## **6. GRØNNSTRUKTUR**

### **6.1 Blå/ grønnstruktur f\_GBG1–2**

I blå/ grønnstrukturområdene skal opprinnelig naturlige preg opprettholdes i størst mulig grad. Vegetasjon skal vedlikeholdes og skjøttes. Det tillates tilrettelegging for bruk av arealer til overvannshåndtering, samt til stier uten fast dekke.

## **6.2 Naturområde f\_GN1-7**

I naturområdene skal opprinnelig naturlige preg opprettholdes i størst mulig grad. Vegetasjon skal vedlikeholdes og skjøttes. Etablert gapahuk tillates opprettholdt. Det kan tilrettelegges for stiforbindelser til turdrag innenfor planområdet. Det tillates at hovedadkomstvegen o\_SKV1 kan krysse f\_GN1-3 i plan. Det samme gjelder kryssing mellom gang- og sykkelvegen f\_SGS3 og 4.

## **6.3 Turdrag f\_GTD1-4**

Innenfor turdragene skal opprinnelig naturlige preg opprettholdes i størst mulig grad. Vegetasjon skal vedlikeholdes og skjøttes. Traseer skal fastsettes nøyaktig ute i naturen.

Innenfor f\_GTD1 skal det tilrettelegges for trasé inntil 5m til skiløype uten belysning, samt sti uten fast dekke.

Innenfor f\_GTD2 og 3 skal det tilrettelegges for en enkel gruset sti.

Det tillates anlagt en stiforbindelse innenfor f\_GTD4.

Turdraget mellom BKS5 og BKS6 skal kunne krysses med intern kjørbær gangveg mellom disse to feltene. Det skal også kunne benyttes som adkomst til skogsområdet i sør ved hogst.