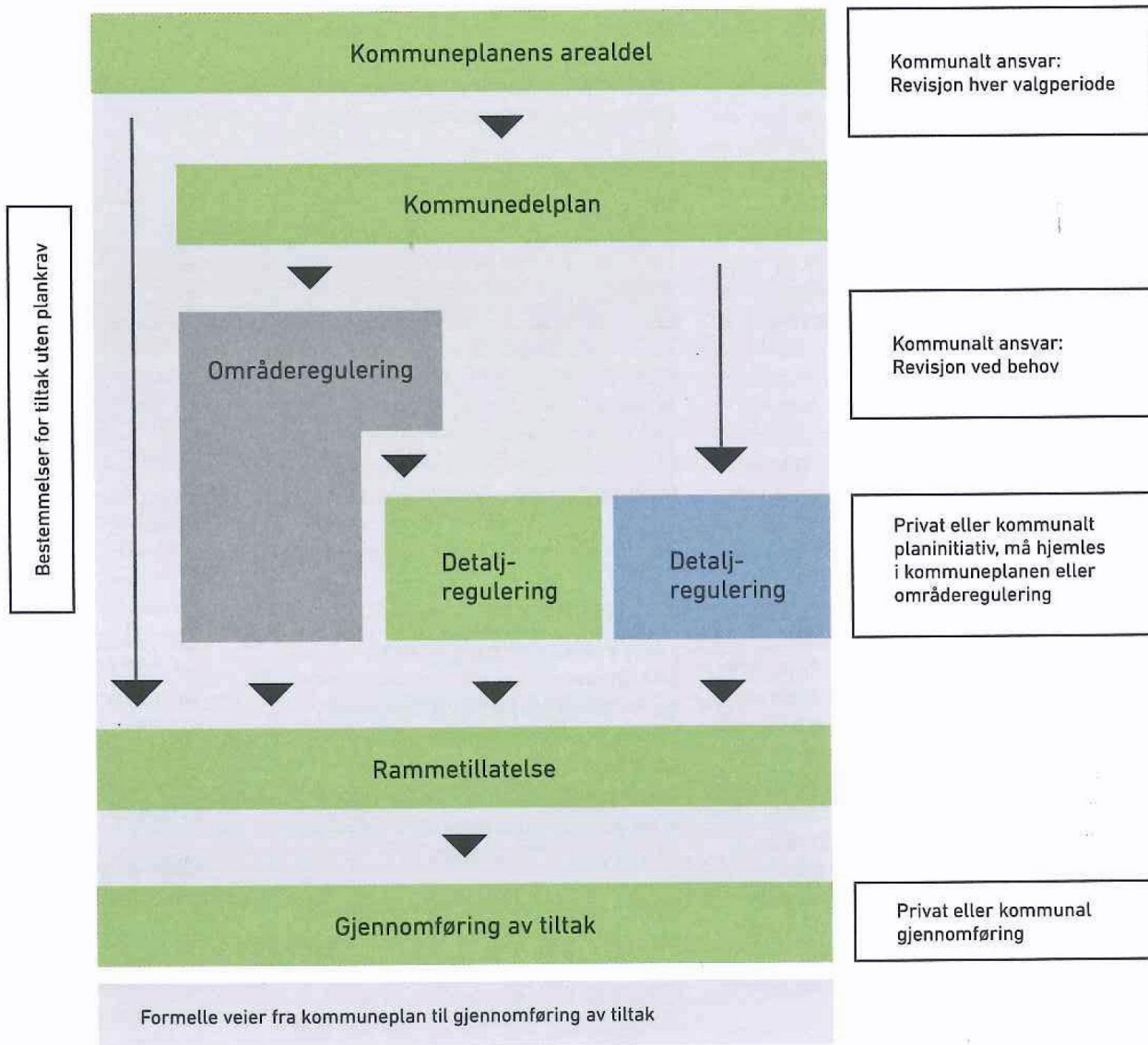


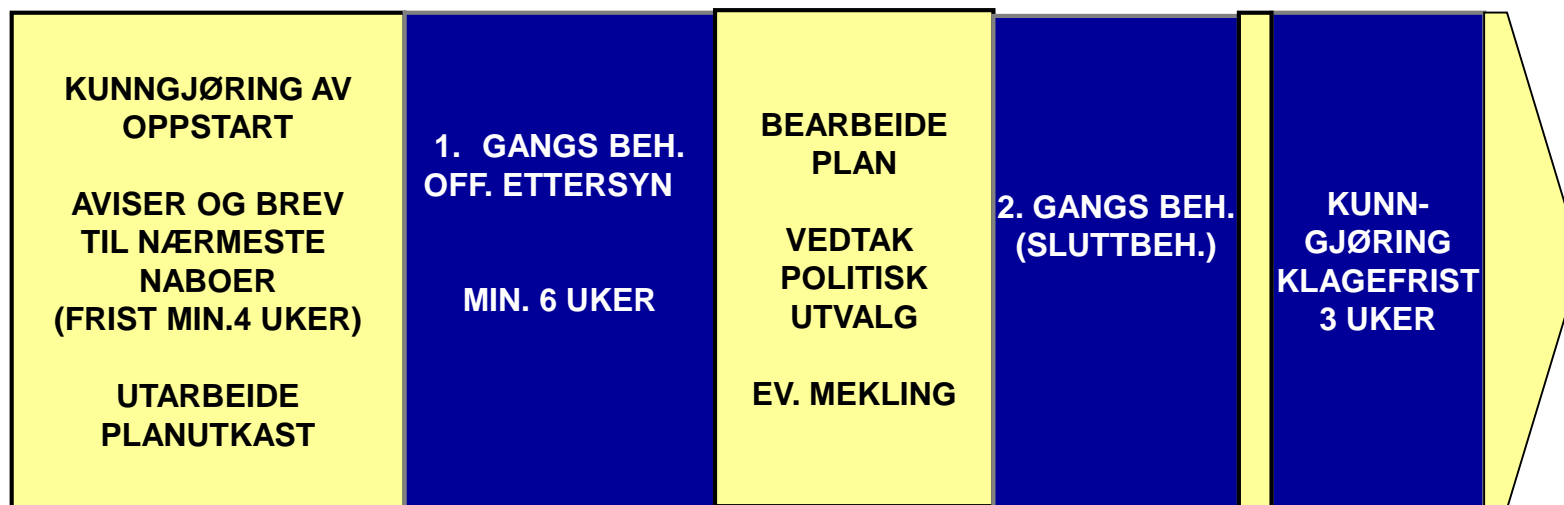
# BORGEN

Aktuelle planer  
04.11.2014

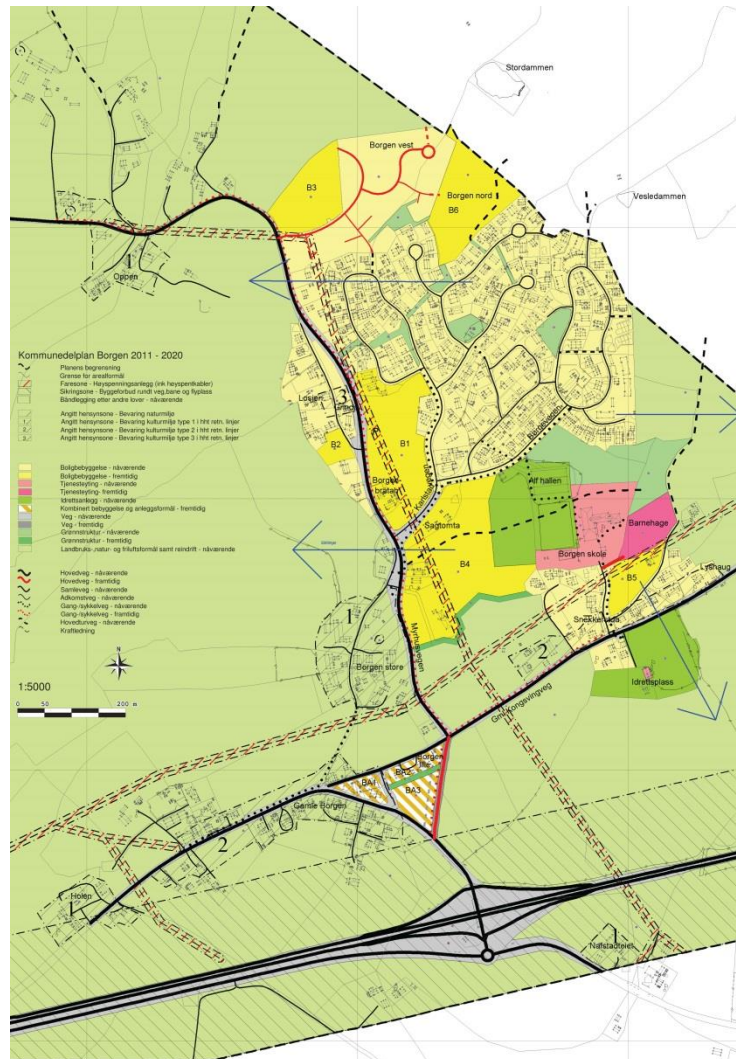




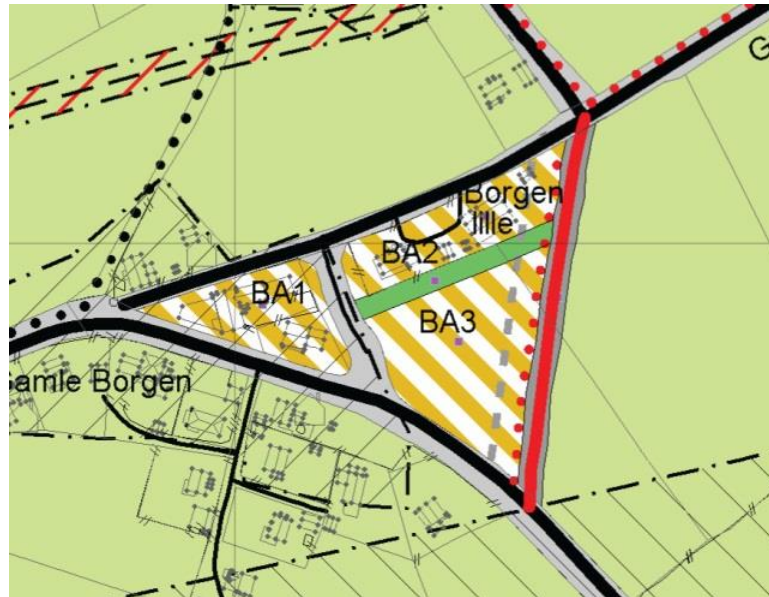
# PLANPROSESSEN



# Kommunedelplan for Borgen



Vekstkommunen - tilgjengelig,  
attraktiv og handlekraftig



## **7.2 Kombinert bebyggelse og anlegg**

Innenfor formålet kan det etableres bolig, forretning, kontor, lettindustri, tjenesteyting og lager.

### **Området BA1 og BA2**

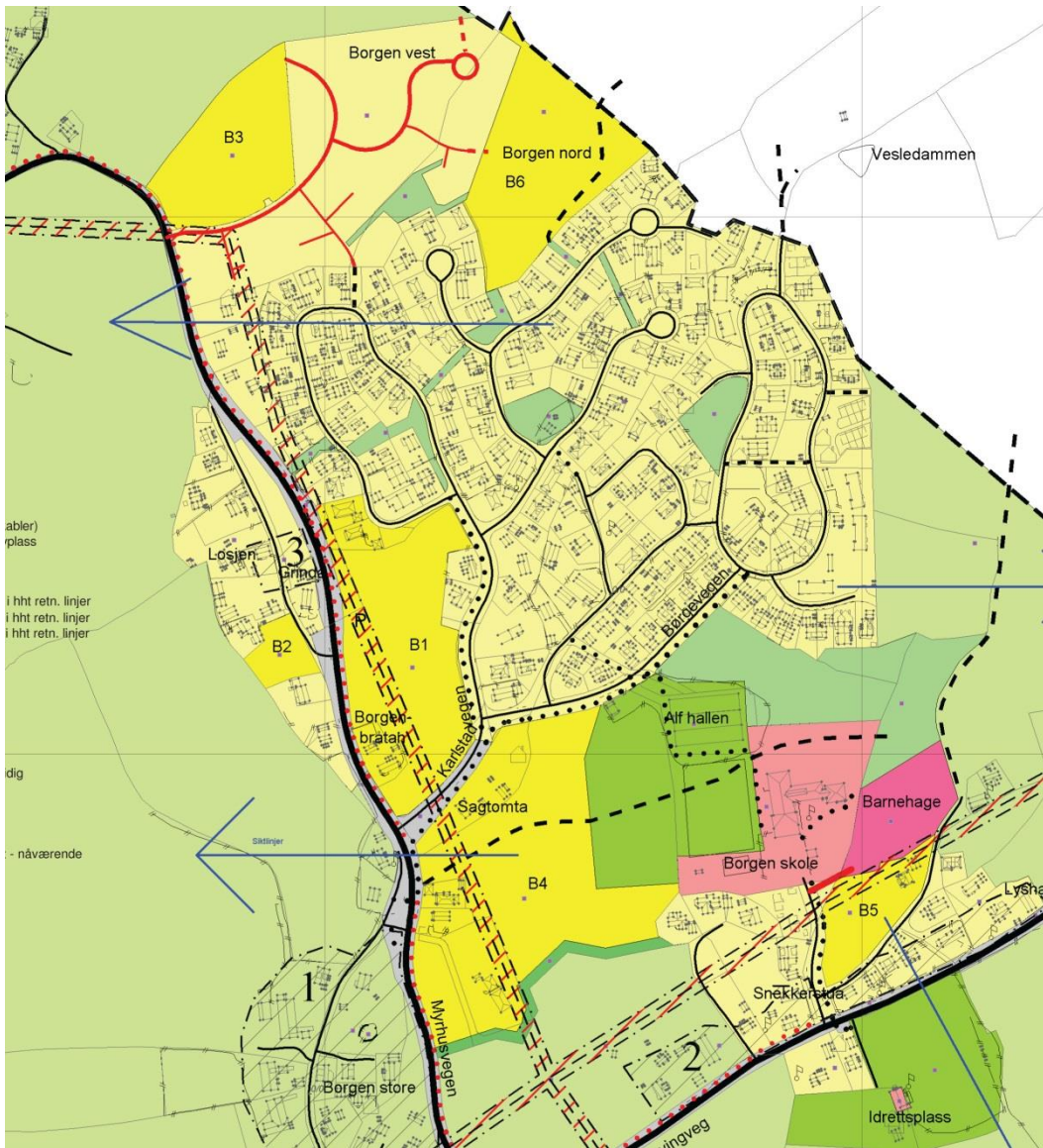
Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer med mønehøyde inntil 9 m.

### **Området BA3, (Butikk-tomta)**

Første etasje av bygningen skal ha lokaler for nærbutikk (matvarer) med maksimalt bruksareal på 2000 m<sup>2</sup>. I øvrige etasjer tillates boliger og kontor. Utnyttelsesgrad fastsettes i detaljregulering.

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 3,5 etasjer med mønehøyde inntil 13 m.





Vekstkommunen - tilgjengelig,  
attraktiv og handlekraftig

## 7.1 Boligbebyggelse Pbl. § 11-9, 7

### **Boligområdet B1-Borgenbråtan (langs Myrhusvegen, nord for Karlstadvegen)**

Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %. Siktlinjer mot vest, i retning kirken, skal sikres.

### **Boligområdet B4 ved Sagtomta (langs Myrhusvegen, sør for Karlstadvegen)**

Det kreves en samlet reguleringsplan for boligområdet. Siktlinjer mot vest, i retning kirken, og trase for skiløype skal sikres. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=35 %.

### **Boligområdet B5 sørøst for skolen**

Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %.

### **Boligområde B6 "Borgen nord" (sør for Stordammen)**

Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %.

Adkomst til området må løses fra vest, gjennom området "Borgen Vest".

Sti gjennom området mot Stordammen og kolle i øst skal hensyntas i reguleringsplanen. Tilsvarende skal hensynet til utbyggingens silhuettvirkning (åskammen) ivaretas.



# Avklaring om gang/sykkelveg langs Myrhusvegen

## SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
106/14	Hovedutvalg for overordnet planlegging	19.05.2014

## AVKLARING OM REGULERING AV GANG/SYKKELVEG LANGS MYRHUSVEGEN, BORGEN

### Vedtak

Hovedutvalg for overordnet planlegging, HOP, vedtar følgende spesifisering av rekkefølgekrav i kommunedelplan for Borgen, av 05.12.2011, § 5.1:

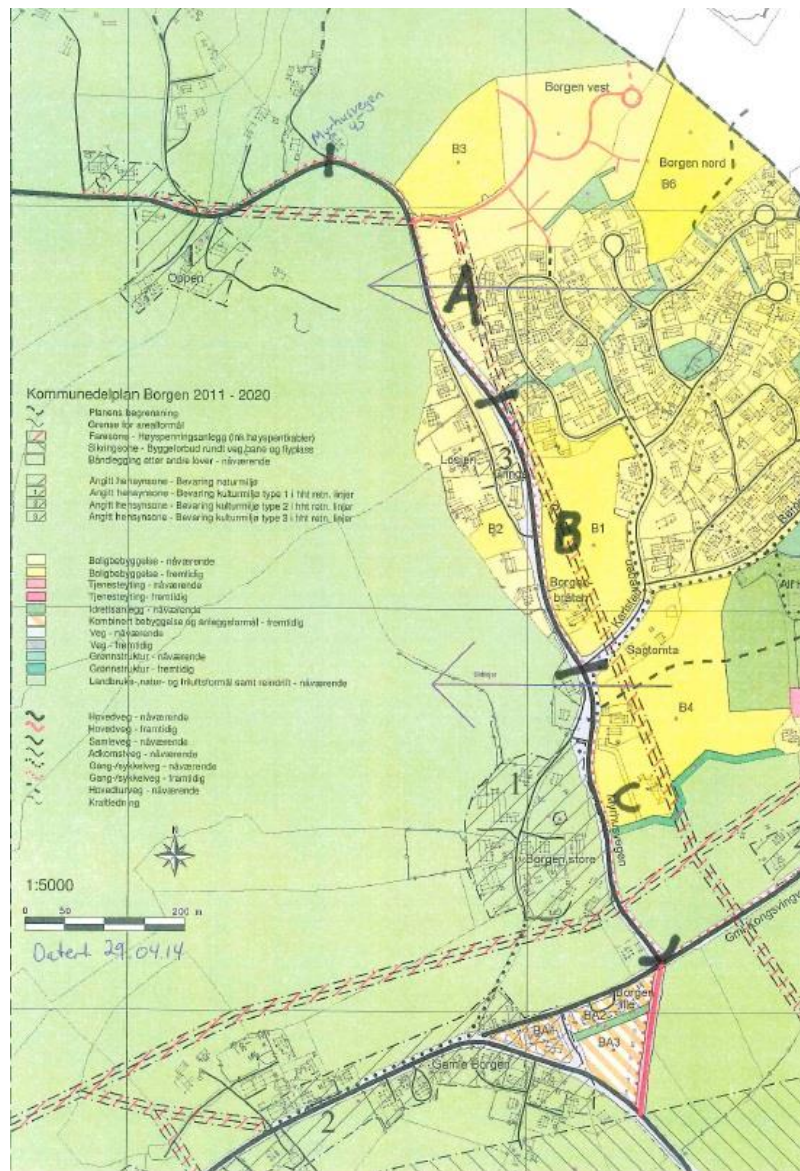
- Regulering av delområde B3, B6 og/eller Borgen Vest skal inkludere gang- og sykkelveg langs Myrhusvegen fra avkjørsel vest for Myrhusvegen 45 til regulert friområde/turveg på Borgenfeltet.
- Regulering av delområde B1, B2 og/eller eiendommene langs Skomakervegen skal inkludere gang- og sykkelveg langs Myrhusvegen fra regulert friområde/turveg på Borgenfeltet til Karlstadvegen.
- Regulering av delområde B1 og /eller B4 skal inkludere gang- og sykkelveg langs Myrhusvegen fra Karlstadvegen til Gamle Kongsvingerveg.

Det må dokumenteres at overgangen til tilstøtende etapper av gang- og sykkelvegen kan skje uten problemer.

Rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler i forbindelse med reguleringsplanene, må avklare hva som skal opparbeides når og eventuell fordeling av kostnader.







Vekstkommunen - tilgjengelig,  
 attraktiv og handlekraftig

# Skomakertunet

## Varsel om oppstart av planarbeid og forhandlinger om utbyggingsavtale for detaljregulering for Skomakertunet, Ullensaker kommune

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsetting av arbeid med detaljreguleringsplan for Skomakertunet på Borgen, Ullensaker kommune. Områdets beliggenhet og plassering er vist på kartene nedenfor.

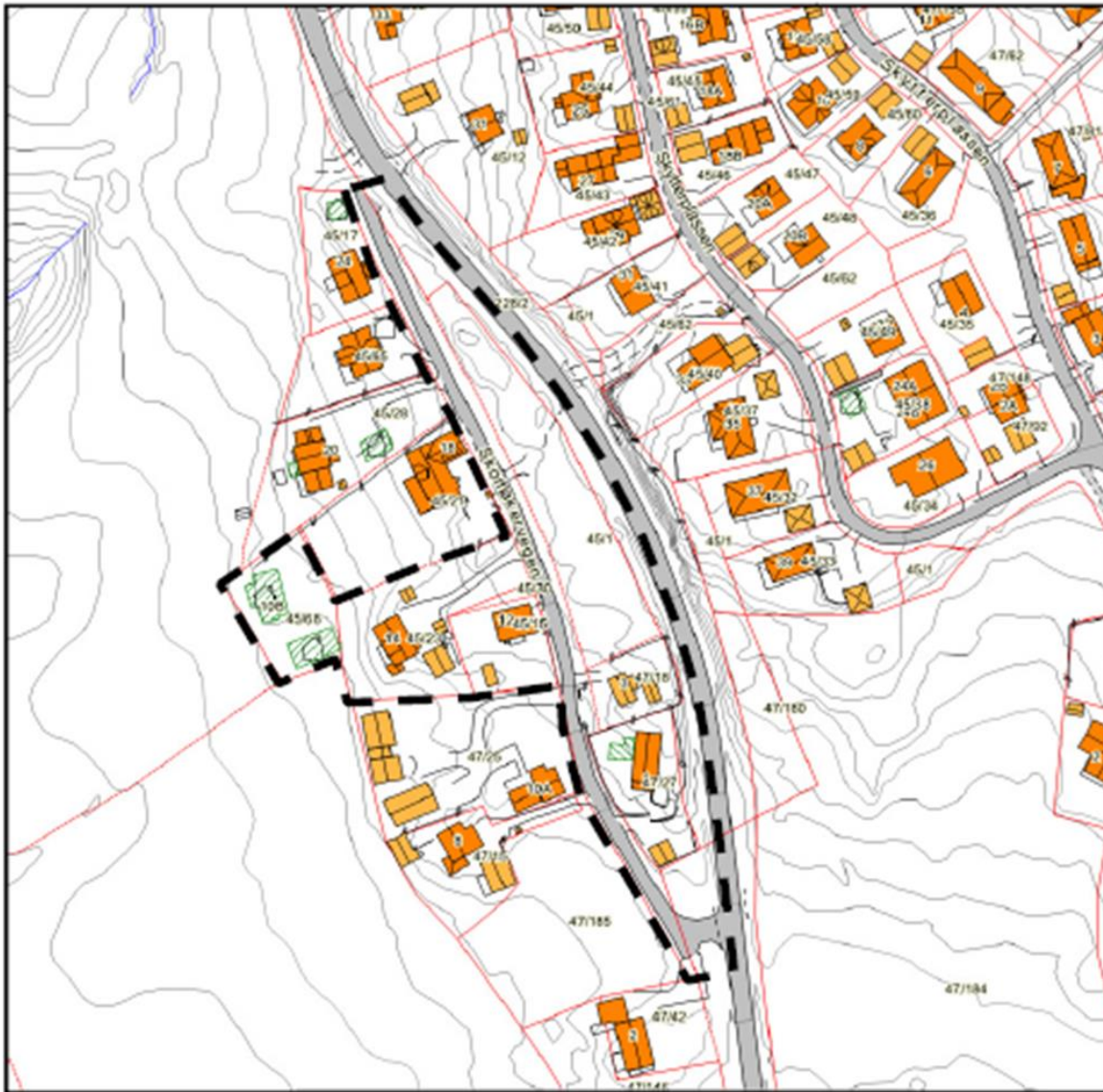


Planområdet utgjøres av gbnr 45/1, 15, 23, 30, 68, gbnr 47/18, 27, samt del av gbnr 228/1 og 2. Planområdet er totalt på ca. 14 dekar, inkludert del av Myrhusvegen, Skomakervegen og kryssløsning mellom disse.

I kommunedelplan for Borgen vedtatt 05.12. 2011 er planområdet avsatt til "Boligbebyggelse". Planområdet er uregulert, bortsett fra selve Myrhusvegen, som inngår i reguleringsplan for "Ny fv 182.2 Borgen, alt 2+5", vedtatt 07.05.1984.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utvikling med boligbebyggelse på tomten mellom Myrhusvegen og Skomakervegen, samt å avklare reguleringsstatus for del av boligbebyggelsen vest for Skomakervegen.





Vekstkommunen - tilgjengelig,  
attraktiv og handlekraftig

# B1

ULLENSAKER KOMMUNE:

## VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

I henhold til plan- og bygningslovens §§12-3,12-8 kunngjøres det igangsatt planarbeid med detaljplan for eiendommen gnr 47, bnr 184, 180, 3, 90 og 91 samt eiendommene 45/1, 33, 32, 37 og 40 i Ullensaker Kommune.

Området er benevnt B1 innenfor kommunedelplan for BORGEN 2011-2020.

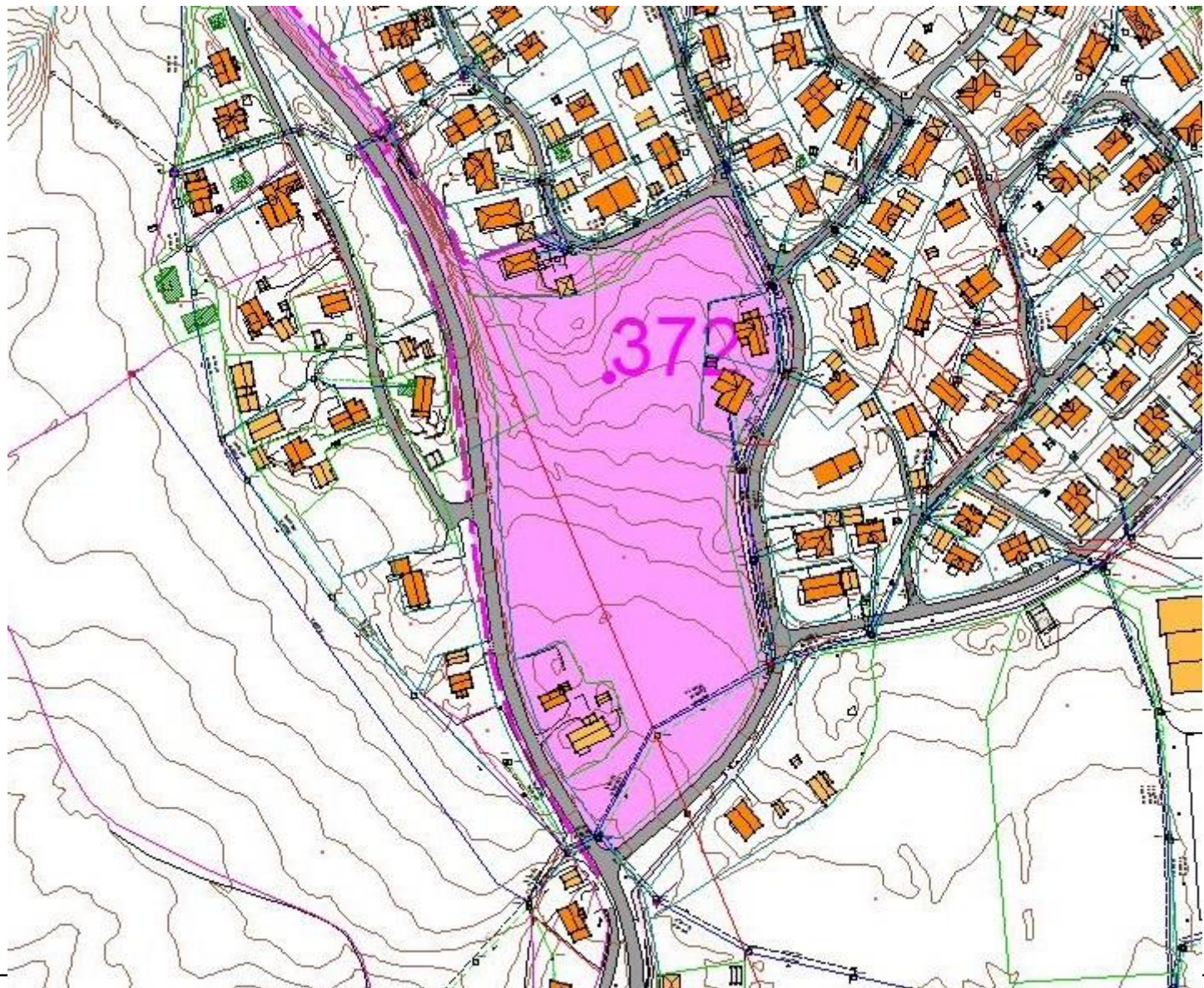
Det er ikke krav om konsekvensutredning.

Hensikten med reguleringen er tilretteleggelse for småhusbebyggelse. Langs Myrhusvegen reguleres ny gang- og sykkelveg. Rammebetingelser gitt i kommunedelplan for Borgen videreføres.



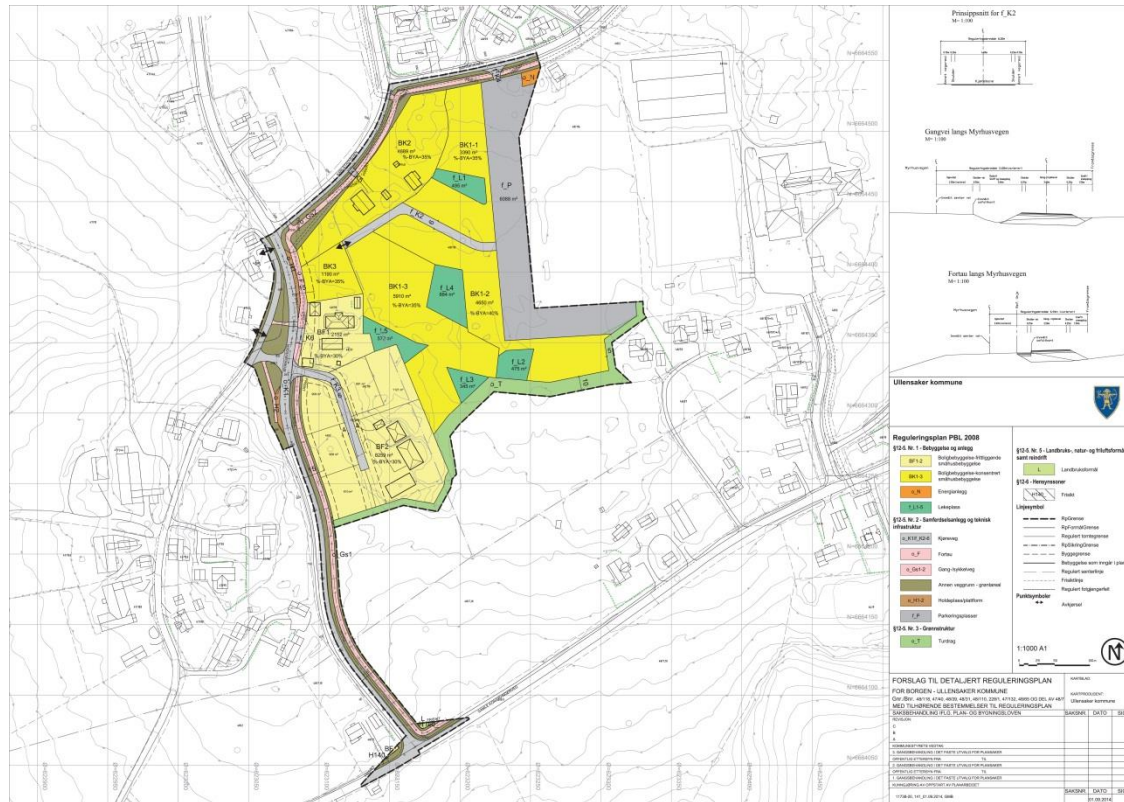
Figur 1: Planområdets begrensning.





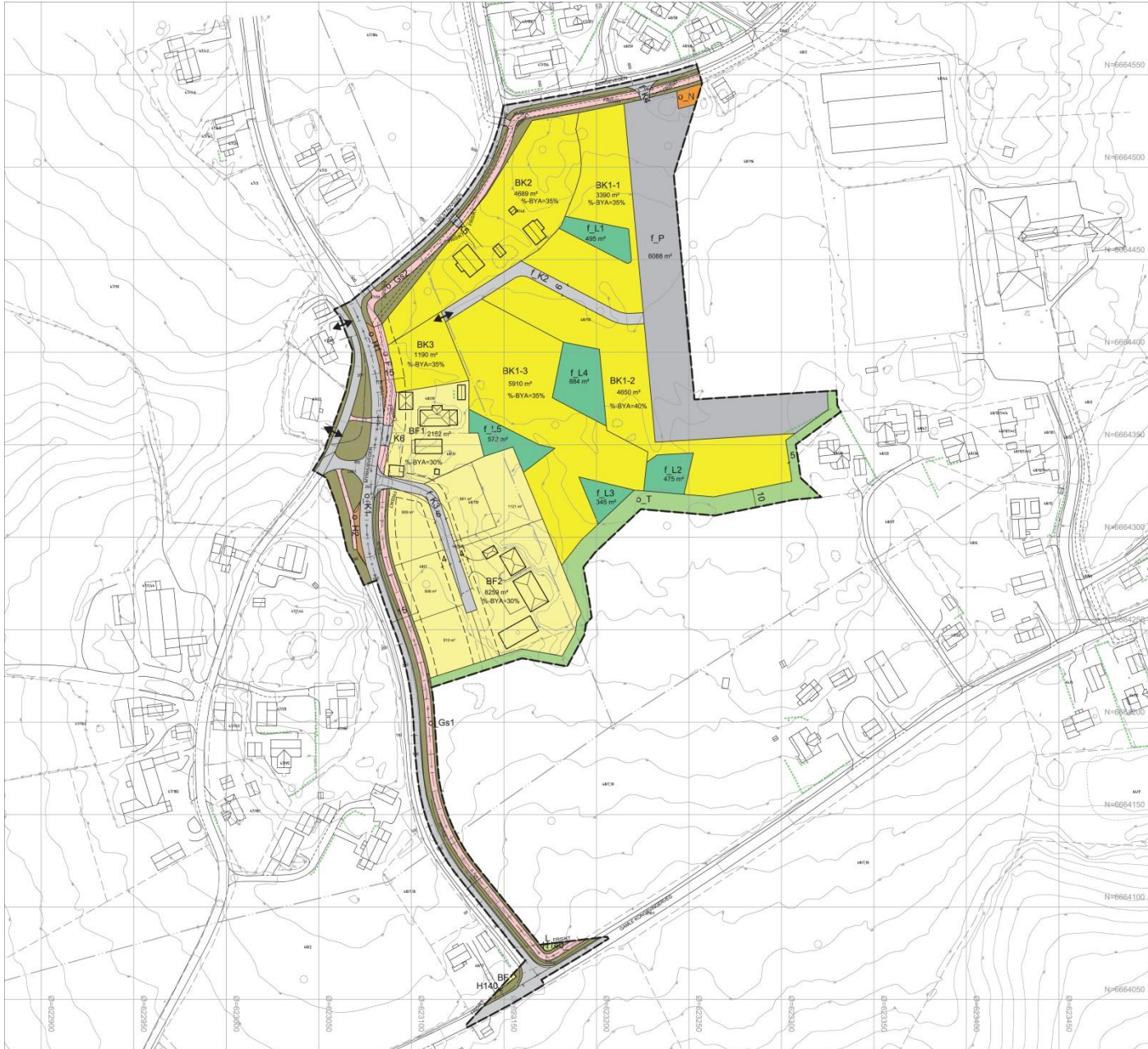
Vekstkommunen - tilgjengelig,  
attraktiv og handlekraftig

# B4

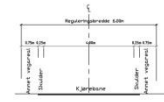


Vekstkommunen - tilgjengelig,  
attraktiv og handlekraftig

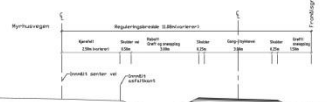
Ullensaker kommune  
14



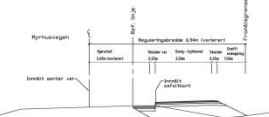
Prinsippitt for f\_K2  
M=1:100



Gangvei langs Myrhusvegen  
M=1:100



Fortau langs Myrhusvegen  
M=1:100



Ullensaker kommune



**Reguleringsplan PBL 2008**

**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

- BF1-2 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
- BK1-3 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
- o\_N Energianlegg
- f.L.1-5 Lekeplass

**§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**

- o\_K1f\_K2g Kjøreveg
- o\_F Fortau
- o\_Ga1-2 Gang-rykkeveg
- Annen veggurn - grantasel
- o\_H1-2 Hødeplass/plattform
- f\_P Parkeringsplasser

**§12-5. Nr. 3 - Grensstruktur**

- o\_T Turdrag

**§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift**

- L Landbruksformål

**§12-4 - Hensynssoner**

- Friskt

**Løjesymbol**

- RpGrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- RpBygningGrense
- Bygninggrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert sentertier
- Friskietje
- Regulert fotgjengerfelt

**Punktsymboler**

- Avkjørsel



**FORSLAG TIL DETALJERT REGULERINGSPLAN FOR BORGEN - ULLENSAKER KOMMUNE**

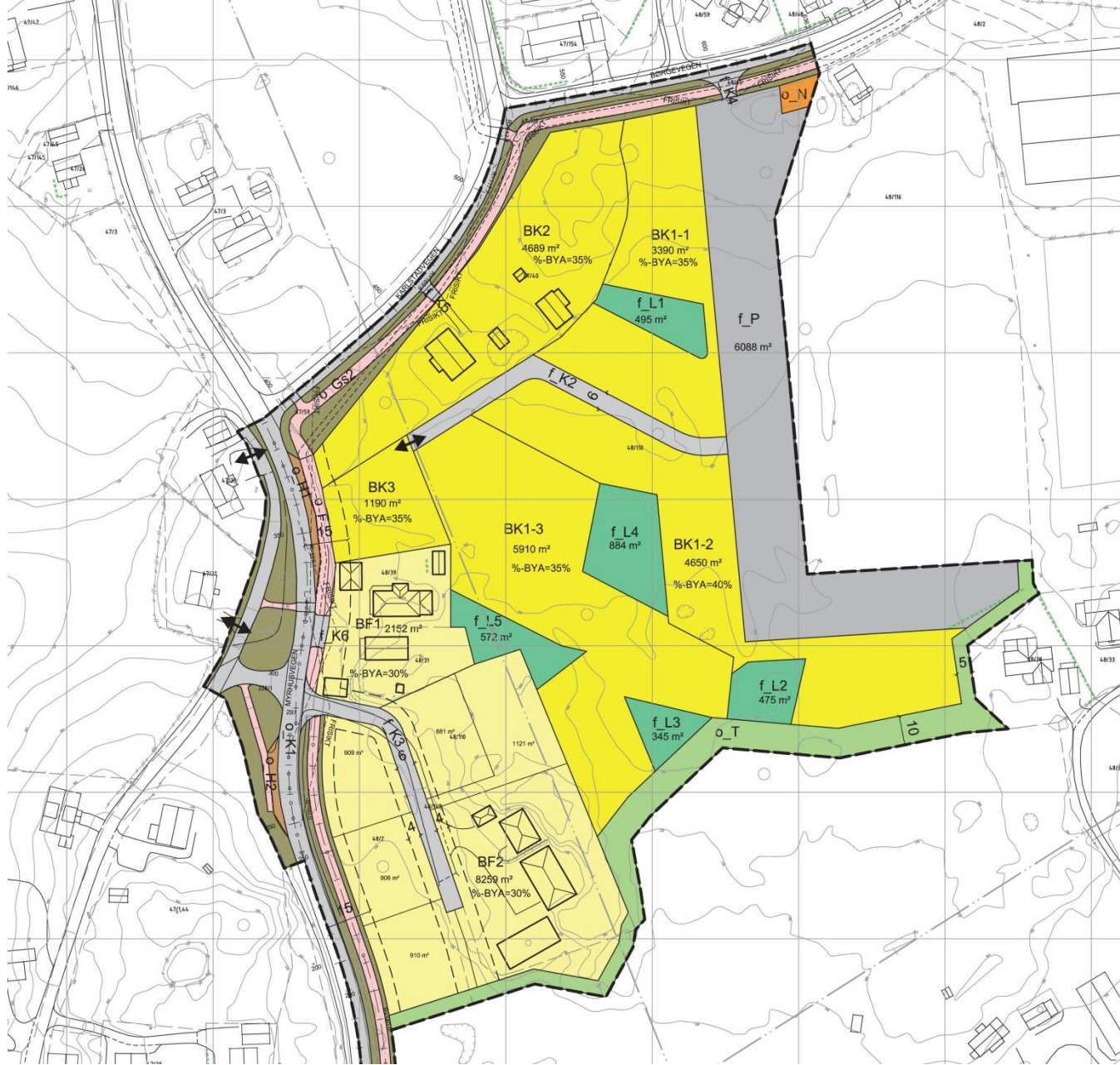
Grnr./Brnr. 48118, 4740, 4839, 4831, 48110, 2281, 47132, 4885 OG DEL AV 487  
MED TILHØRENDE BESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN  
SAKSBEHANDLING I F.O. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

REVISJON	SAKSNR	DATO	SIGN
C			
B			
A			
KOMMUNESTYRETS VEDTAK:			
3. GANGSBEHANDLING (DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER)			
OFFENTLIG ETTERRETTNING			
3. GANGSBEHANDLING (DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER)			
OFFENTLIG ETTERRETTNING			
1. GANGSBEHANDLING (DET FASTE UTVALG FOR PLANSAKER)			
KUNNGJØRING AV GODTATT AV PLANBEDELST			
	SAKSNR	DATO	SIGN
	11738-20_141_01.08.2014_GMB	01.08.2014	



Vekstkommunen - tilgjengelig,  
attraktiv og handlekraftig

Ullensaker kommune  
15



Vekstkommunen - tilgjengelig,  
attraktiv og handlekraftig



- **2.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BF1- BF2)**
- - Innenfor BF tillates det oppført frittliggende enebolig, enebolig med sekundærleilighet og tomannsbolig.
- - Prosent bebygd areal skal ikke overstige %BYA = 30 % av tomtens nettoareal.
- - Bebyggelsen tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde på 9,0/6,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- Takopplett/arker som utgjør mindre enn 1/3 av takets lengde inngår ikke i beregning av møne-/gesimshøyde.
- - Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet skal være 80 m<sup>2</sup>.
- - Bebyggelsen skal ha tak med vinkel mellom 0-45 grader.
- - Parkeringsdekning: Det skal avsettes min. 2,0 p-plasser pr. boenhet på egen tomt. Ved oppføring av bolig med sekundærleilighet skal det i tillegg avsettes 1,0 plasser for denne.
- **§ 2.2 Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse (BK1- BK3)**
- - Innenfor felt BK1-3 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse.
- - Prosent bebygd areal for de ulike delfelt skal ikke overstige følgende %-BYA :
- Felt BK1-1: %-BYA = 35 %
- Felt BK1-2: %-BYA = 40 %
- Felt BK1-3: %-BYA = 35 %
- Felt BK2: %-BYA = 35 %
- Felt BK3: %-BYA = 35 %
- Parkering er avsatt som eget formål og er ikke medregnet i %-BYA.
- - Bebyggelse tillates oppført med maksimal møne-/gesimshøyde 9,7/8,0 meter målt fra gjennomsnittlig planert terreng.
- - Minste uteoppholdsareal (MUA) per boenhet skal være 80 m<sup>2</sup>.
- - Krav til parkeringsdekning:
- Det skal avsettes min. 1,7 p-plasser pr. boenhet.
- Min. 1,0 av plassene pr. boenhet skal være overdekket.
- Min. 5% av avsatte parkeringsplasser skal være HC-plasser.
- Det skal etableres min. 4,0 p-plasser med lademuligheter for el-biler.
- For BK1 løses parkering innenfor formålsområde avsatt til felles parkering (f\_P). HC-plasser tillates etablert innenfor BK1-1,2,3. Avsatt areal til parkering innenfor BK1-1,2,3 skal i så fall inngå i grunnlag for tillatt BYA.
- - Innenfor BK2 og BK3 tillates alternativt oppført frittliggende småhusbebyggelse i henhold til føringer under § 2.1.





**TEGNFORKLARING**

- BEBYGGELSE
- ASFALT (KJØREAREAL)
- ASFALT (GANGAREAL)
- VEGETASJON
- GRESS
- PRIVATE HÅGER
- TRÆR
- OMRADEAVGRENSNING DELFELT BK1
- PLANGRENSE REGULERINGSPLAN
- BYGGEGRENSE REGULERINGSPLAN
- FORMALSGRENSE REGULERINGSPLAN



Rev.	Endring	Dato	Arkivnr.	Tegn.	Sign.
Skisseart: 1.500-A1 Skisserett: 1m Prosjekt: Eufref 80		Ansvarlig: Neskolten Eiendom as Ullensaker kommune		 <b>STENIK SØKNEN</b> <small>Ullensaker Kommune</small>	
<b>ILLUSTRASJONSPLAN</b> <b>til detaljreguleringsplan for Borgen B4</b> <b>Delfelt BK1</b>					
Prosjekt: 11738-LA_Borgen.dwg Dato: 16.05.14		Arkiv: 11738 20 Dato: 16.05.14		Tegnr.: 11738-20_141 Rev.:	



Vekstkommunen - tilgjengelig,  
attraktiv og handlekraftig

Ullensaker kommune  
18

Offentlig ettersyn - Detaljregulering for B4 Borgen - Ullensaker kommune - Windows Internet Explorer

https://www.ullensaker.kommune.no/no/Hovedmeny/Om-lokalpolitikk/Horinger/Offentlig-ettersyn

for privatperson for turist om lokalpolitikk for og om næringsliv for og om lag og foreninger Søk

## Om lokalpolitikk Undermeny

Ullensaker / ...

Hvilke nyheter vil du lese

- Kun hovednyheter
- Alle nyheter om et emne

Helse

Rettslige spørsmål

Individ og samfunn

Skatter og avgifter

Arbeid

Kultur, idrett og fritid

Skole og utdanning

Barn og familie

Natur og miljø

Trafikk, reiser og samferdsel

Voksenopplæring

Bolig og eiendom

Næring

Innvandring og integrering

Forbrukerspørsmål

Omsorg, trygd og sosiale tjenester

### Offentlig ettersyn - Detaljregulering for B4 Borgen

Hovedutvalg for overordnet planlegging (HOP) har i møte 22.09.2014 under sak 14/191, vedtatt at ovennevnte forslag til reguleringsplan med bestemmelser legges ut til offentlig ettersyn, jfr. plan- og bygningslovens § 12-10.

Detaljreguleringen innebærer utbygging av 88 boenheter på feltet B4 i kommunedelplan for Borgen 2011 – 2020. Planområdet ligger på Borgen, ca. 8 km fra Jessheim og ca. 6 km fra Kløfta. Planforslaget legger opp til en utnyttelse på mellom 30 – 40 % BYA. Det er planlagt en etappevis utbygging av planområdet. Rekkefølgebestemmelser sikrer gang- og sykkelsti langs Myrhusvegen.

Forslag til detaljregulering med bestemmelser er lagt ut til offentlig ettersyn på Servicetorget og biblioteket i Rådhuset på Jessheim og biblioteket på Kløfta. Det er lenket til saksfremlegg og øvrige vedlegg nederst i denne kunngjøringen.

Eventuelle uttalelser til planforslaget merkes med ref.nr 14/367 og rettes til:

Ullensaker kommune  
Areal og landbruk  
Postboks 470  
2051 Jessheim,

pr e-post: [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no)  
eller i skjema lenket til nederst på siden.

Frist for uttalelser er satt til 07.11.2014



GIS/LINE WebInnryn 2.1.11 - Windows Internet Explorer

http://kart.dgi.no/GISLINEWebInnryn\_dgi/?knn=0235

Kartjenester - Ullensaker kommu

GIS/LINE WebInnryn 2.1.11

File Edit View Favorites Tools Help

Suggested Sites Siden kunne ikke lastes inn Suggested Sites

Page Safety Tools

Ullensaker kommune

Velg karttype: Regulerings-/Bebyggelses-planer

Informasjon

**REGULERINGSPLAN**

**Ikrafttredelsesdato** 8.1.1979

**Lovreferanse** PBL 1985 eller før

**Planidentifikasjon** 40

**Planbestemmelse**  
Med bestemmelser som egen tekst

**Plannavn** Borgenfellet

**Planstatus**  
Endelig vedtatt arealplan

**Plantype**  
Eldre reguleringsplan

**Vertikalnivå**  
På grunnen / vannoverflate

[Via WebPlan](#)

[Vis kart](#)

**FORMÅLSOMRÅDE**

**Vertikalnivå**  
På grunnen / vannoverflate

**Reguleringsformål** Boliger

**Planidentifikasjon** 40

Kartopplysninger som kreves ved omsetning av eiendommer, skal bestilles skriftlig hos kommunen. Ellers står ikke kommunen ansvarlig.

Kartkoordinater [N:6664788, Ø:623157] 1:1794 ETRS89-TM32 100%



Vekstkommunen - tilgjengelig,  
attraktiv og handlekraftig

Ullensaker kommune  
20