



aktiv.

aktiv.
Nybygg

Boligtomter Ullern Solside, 2100 SKARNES

3 stk boligtomter på Ullern Solside

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, utleievirksomhet, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Vi megler frem dine verdier.





Eiendomsmegler MNEF

Marcus Møllhaug Buringrud

Mobil 406 15 295
E-post marcus.buringrud@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger
Storgata 40, 2212 Kongsvinger. TLF. 62 88 84 20

Nøkkelinfomasjon

Pris fra - til: 925 000 - 1 350 000
Omkost. fra - til: 40 162 - 50 792
Selger: Tett På Alt AS;
Org.nummer: 927897520
Eiendomstype: Tomt
Eierform: Eiet
Tomt: 871-1456m²
Matrikkel: gnr. 79, bnr. 81 og 82
Oppdragsnr: 1202235010
Sist oppdatert: 08.05.2023

3 stk boligtomter på Ullern Solside

Ullern Solside er en utbygging av et eksisterende boligfelt i grenda Ullern i Sør-Odal Kommune.
Tomteområdet har en åpen og solrik beliggenhet, området blir opparbeidet med veier med asfaltdekke og gatelys. Tilknytningspunkt for vann og avløp blir lagt frem til tomtegrense. Fiber legges frem til tomtegrense. Det blir opparbeidet lekeplass på området.

Tomtene har en utnyttelsesgrad på 30%. Fritt valg av leverandører. -
Her kan du bygge din drømmebolig!

Se kart og spesifikasjoner i reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan 0419201403 Ullern 2 som ligger vedlagt i salgsoppgaven.





TPA.jpg

Om Eiendommen

Informasjon om prosjektet

Om prosjektet

Ullern Solside er en utbygging av et eksisterende boligfelt i grenda Ullern i Sør-Odal Kommune. Tomteområdet har en åpen og solrik beliggenhet, området blir opparbeidet med veier med asfaltdekke og gatelys. Tilknytningspunkt for vann og avløp er lagt frem til tomtegrense. Fiber er også lagt frem til tomtegrense. Det blir opparbeidet lekeplass på området.

Tomtene har en utnyttelsesgrad på 30%. Fritt valg av leverandører. - Her kan du bygge din drømmebolig!

Se kart og spesifikasjoner i reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan 0419201403 Ullern 2 som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Pris fra - til
Kr 925 000 - 1 350 000

Omkostninger fra - til
Kr 40 162 - 50 792

Beliggenhet og Adkomst
Ullern solside er beliggende nærheten av et etablert og barnevennlig boligområde i Ullern, som befinner seg ca 4km fra Akershus grensa i retning Kongsvinger.
Her er det nærhet til flotte turområder. Kort vei til Ullern barnehage, barnehagen har flott beliggenhet i nærheten av turområder, boligfelt, samfunnshus, og har et stort uteområde som er godt tilrettelagt for lek og aktiviteter. Ullern kan også skilte med et flott idrettsanlegg og idrettslag(Fjelltun IL).
De har en flott fotballbane, ballbinge med

kunstgress, skøytebane og milevis med skiløyper som blir kjørt opp med løypemaskin hvis forholdene tillater det.

Ca fem km til Skarnes sentrum med togstasjon og nye Glommasvingen barne- og ungdomsskole med alle trinn i grunnskolen for hele kommunen, forretninger, spisesteder, offentlige kontorer m.m. Det planlegges gang -og sykkelvei helt inn til Skarnes sentrum.
Kort avstand til Glomma og Storsjøen med bade- og fiskemuligheter. Sør-Odal kommune har et aktivt lag-/foreningsliv innenfor flere områder, og her finnes også flere attraksjoner som f.eks Ullernlåven Antikk & Shabby Chic, Skarnes lekeland med fine opplevelser for de minste, aktivitetspark SIAP med vannskiarena, galleri Lyshuset/Silkeveven, Odalstunet med levende bygdemuseum og mye mer.
Ca 48 km til Gardermoen, ca 67 km til Oslo, ca 26 km til Kongsvinger og ca 69 km til Charlottenberg/ Sverige.

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
871-1456m²

Fellesareal/utomhus/infrastruktur
Tomt 79/83 - 1029 Kvm.
Tomt 79/82 - 871 Kvm.
Tomt 79/81 - 1456 - Kvm.

Leveranse Sameiet/Borettslag/Økonomi

Info kommunale avgifter

Prosjektet tomtefelt hvor kommunale avgifter ikke foreligger per idag. Etter ferdigstillelse vil det komme avgifter som omfatter vann og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr, feiing og eiendomsskatt

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Sør-Odal kommune.
Eiendomsskatten vil utgjøre en promillesats av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

Informasjon formuesverdi

Likningsverdi fastsettes etter ferdigstillelse i forbindelse med første likningsoppgjør.
Likningsverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som årlig bestemmes av Statistisk Sentralbyrå. Likningsverdien for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert per 1. januar) og sekundærboliger (alle andre boliger man måtte eie) fastsettes etter forskjellige brøker. For mer informasjon se www.skatteetaten.no

Informasjon om vannavgift

Tilknytningspunkt for vann og avløp blir lagt frem til tomtegrenser. Vei frem til tomtegrense. Kostnader knyttet til dette er inkludert i kjøpesummen.

Tilbud på lånefinansiering

Ønsker du tilbud på finansiering av bolig? Kontakt med megler, eller en av våre rådgivere i Odal Sparebank for et tilbud.

Offentlige forhold

Tinglyste heftelser

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3415/79/81:
23.03.1843 - Dokumentnr: 900009 - Erklæring/avtale ang. deling av skogen
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

19.01.1915 - Dokumentnr: 901224 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

31.05.1932 - Dokumentnr: 900173 - Elektriske kraftlinjer
Sør-Odal e-verks ledn.nett er reg.
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.1973 - Dokumentnr: 6811 - Bestemmelse om vannledn.
Vegvesenets betingelser vedtatt
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

29.05.1979 - Dokumentnr: 3399 - Erklæring/avtale
Grensegangssak
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

04.11.1983 - Dokumentnr: 7093 - Erklæring/avtale
Vedtak av det offentliges vilkår for statstilskudd i forbindelse med senking/lukking av grøft/bekk/ kanal/elv
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

13.07.1994 - Dokumentnr: 3532 - Erklæring/avtale
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1996 - Dokumentnr: 4590 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver; HEAS
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.1996 - Dokumentnr: 4591 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver; HEAS
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

27.11.1997 - Dokumentnr: 5690 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver; HEAS
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

07.07.1998 - Dokumentnr: 3079 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:3415 Gnr:78 Bnr:27
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

10.08.2005 - Dokumentnr: 4222 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Rettighetshaver : Sør-Odal kommune
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

30.09.2019 - Dokumentnr: 1140641 - Bestemmelse om kloakkledning
Rettighetshaver: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:7
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2022 - Dokumentnr: 992552 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler

Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79
Gjelder denne registerenheten med flere

09.12.2022 - Dokumentnr: 1401495 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:3415 Gnr:79 Bnr:79

Vei, vann og avløp/Informasjon vannavgift
Tilknytningspunkt for vann og avløp blir lagt frem til tomtegrenser. Vei frem til tomtegrense. Kostnader knyttet til dette er inkludert i kjøpesummen.

Reguleringsplan og rammetillatelse
Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan 0419201403 Ullern 2 ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/ gebyrer.

Kjøpebetingelser
Betalingsbetingelser
Hele kjøpesummen sammen med omkostninger skal innbetales til meglers klientkonto ved overtakelse.

Arealberegninger
Tomtene er ferdig fradelt og oppmålt. Matrikkelbrev kan oversendes hvis ønskelig.

Viktig informasjon

Tomt 79/81. Areal: 1456 kvm. Pris kr: 1.350.000,-. Tomten er i reguleringsbestemmelsene omtalt som BF4-7.

Tomt 79/82. Areal: 871 kvm. Pris: 925 000,-. Tomten er i reguleringsbestemmelsene omtalt som BF4-6.

Tomt 79/83. Areal: 1029 kvm. Pris: 975 000,-. Tomten er i reguleringsbestemmelsene omtalt som BF4-5.

Det gjøres oppmerksom på Nye Veier er i gang med planlegging av vegstrekningen E16 Kløfta-Kongsvinger. Det tas forbehold om at eiendommen kan bli berørt da traseene ikke er bestemt og det foreligger flere forslag. Interessenter bes undersøke planleggingen nærmere.

Asfaltering av veier forekommer når anlegget er ferdigstilt, eller innen 28.02.2025.

Hvitvasking

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Kjøpekontrakt

Utkast til kjøpekontrakt følger som vedlegg til salgsoppgave. Etter avtaleinngåelse vil kjøper få tilsendt akseptbrev med utkast til kjøpekontrakt. Avtalen inngås på bakgrunn av opplysninger i salgsoppgaven med vedlegg og eventuelle forbehold i bud og salgsbetingelser fra selger. Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg forutsettes lest og akseptert av kjøper. Kjøper og selger vil senere inngå fullstendig kjøpekontrakt med endelige vedlegg. Kjøper aksepterer at detaljbestemmelser først kan bli avklart i kjøpekontrakt.



SØR-ODAL KOMMUNE
2100 SKARNES

Reguleringsbestemmelser til detaljreguleringsplan

0419201403 Ullern 2

Planen med bestemmelser er vedtatt av kommunestyret: "dato", "sak"

ordfører

§ 1 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

1.1 Rekkefølgekrav for utbygging innenfor planområdet

Følgende tiltak må opparbeides eller ferdigstilles:

- Felles f_Lekeplass 2 og Turdrag o_TD 2 skal være ferdig opparbeidet før boliger i BK 1 eller BB kan gis brukstillatelse.
- Felles f_Lekeplass 3 og Friområde f_F2 skal være ferdig opparbeidet før boliger i BK 2 kan gis brukstillatelse.
- Felles f_Lekeplass 4 skal være ferdig opparbeidet før boliger i BF 7, 8, 9 eller 10 kan gis brukstillatelse.
- Nødvendige atkomstveger (f_Veg 2-4) skal være opparbeidet for tilliggende boenheter i BF 1-11 og BK 1-4.
- Nødvendige atkomstveger (f_KV 7-11) skal være opparbeidet for tilliggende boenheter i BF-1-7.
- Nødvendige atkomstveger og internveger skal projekteres og opparbeides for bebyggelse i BB.
- Ved etablering av KV 14 skal innkjøring til eiendom 79/10 stenges
- Nødvendige garasjeanlegg skal være ferdigstiltes før boenheter i BK 1-2 og BB kan gis brukstillatelse.
- Nødvendige felles renovasjonsløsninger skal etableres før boenheter i BK 1-4 og BB kan gis brukstillatelse.
- Nødvendig felles pumpestasjon skal etableres på ØKA 5 før første hus i et nytt felt kan gis brukstillatelse.
- Gang- og sykkelveg langs Togstadvegen fra Ullernvegen skal opparbeides når det er bygget 35 boenheter innenfor planområdet. Se pkt. 2.2.

Illustrasjonsplan for lekeplass(-ene) må være godkjent av kommunen før første byggesøknad innenfor de respektive utbyggingsområdene godkjennes.

§ 2 FELLES BESTEMMELSER

2.1 Byggesøknad

Byggesøknaden skal inneholde:

- Situasjonsplan – gjelder for BK 1-4 og BB
- Utomhusplan som viser atkomst, biloppstillingsplasser, uteplasser og garasjer.
- Terrengsnitt som viser eksisterende terreng og opparbeidet terreng.
- Skjæringer, fyllinger og terrengarbeider over 0,5m skal vises på snitt og i situasjons-/utomhusplan.
- Plan-, fasade- og snittegninger.

Det skal gis en kort redegjørelse for hvordan prosjektet ivaretar kravene til tilgjengelig boenhet og universelt utformede felles- og utearealer.

2.2 Utbyggingsrekkefølge

Krav til gang- og sykkelveg langs Togstadvegen fra Ullernvegen utløses når 35 nye boenheter innenfor planområdet er gitt brukstillatelse. Det tillates bygging av totalt 35 boenheter innenfor BK2/BK 3/BK 4/BF 2 -10, men når to felt er åpnet må 60 % være bebygd før et nytt kan åpnes.

Oppstart på feltene BK 3, BK 4, BF 3, BF 4 og BF 5 er mest ønskelig.

2.3 Renovasjon

Beholdere for renovasjon skal bygges inn med god estetisk utforming.

Tegninger/redegjørelse vedrørende dette skal følge eventuell byggesøknad. Det er avsatt fellesområde for renovasjon f_ØKA 2 hvor felles renovasjonsløsninger kan etableres for BF 1-5.

2.4 Gjerder

Høyde på gjerder skal ikke overstige 1,0 m.

2.5 Overvannshåndtering

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltaket. For BK 1-4 og BB skal det redegjøres for behandling av alt overflatevann; både takvann, overflatevann og drensvann, ved søknad om byggetillatelse.

2.6 Pumpestasjon

Felles pumpestasjon må etableres på avsatt formål, ØKA 5, og sikres gjennom utbyggingsavtale inngått før noe felt kan åpnes for bygging.

Felles rørsystem legges i kant av atkomstveger, og det tillates at disse legges inntil 5 m inn på alle boligtomter fra atkomstvegernes vegkant.

2.7 Vegetasjon

Eksisterende vegetasjon som kan ha verdi i boligområdet, skal i størst mulig grad bevares. Dette gjelder særskilt for arealer avsatt til lekeplass og turdrag. Vegetasjonen som skal bevares, men som kommer i konflikt med anleggsvirksomheten, skal beskyttes i byggeperioden.

2.8 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. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, kulturminner og plan, Hedmark Fylkeskommune, j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd."

§ 3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Generelt

Det skal velges boligtyper tilpasset terrengets eksisterende form. I skrått terreng skal boligene ha underetasje for å tilpasses terrenget. Med skrått terreng menes terreng som faller minst 1,5 m i boligens bredde/lengde. Skjemmende skjæringer og fyllinger skal unngås.

Atkomstveg frem til innganger skal ta opp eventuell høydeforskjell på tomte slik at gangatkomst fra biloppstillingsplass/garasje til boligens inngangsparti blir trinnfri og ikke har større stigning enn 1:20.

Boliger innenfor hvert delfelt i formålsområdene BK samt innenfor BB skal ha samme takvinkel, takform og takteking.

Fargesettingen av de enkelte bygg (hovedfarger) velges innen skalaen neddempede jordfarger, samt gråskalaen. Mindre bygningsdeler kan fargesettes med andre farger. Takteking skal være av materialer som gir en matt og ikke lysreflekterende overflate.

Avkjøringspiler er veiledende og angir hvilken side av eiendommen avkjørsel skal opparbeides. På enebolig-/tomannsboligtomter hvor det er vist to avkjøringspiler på plankartet skal kun en av disse opparbeides og benyttes.

3.2 Byggegrenser

Der hvor eksisterende bebyggelse allerede går utover maksimalt tillatt bebygd areal (% BYA) er utbygging tillatt opp til maksimal gesims- og mønehøyde på hele den eksisterende grunnflaten.

Bebyggelsen skal plasseres innenfor de byggegrensene som er angitt på plankartet. Der byggegrenser ikke er angitt følger byggegrenser plan og bygningsloven.

3.3 Frittliggende småhusbebyggelse (BF A-G og BF 1-10)

Områdene skal bebygges med frittliggende eneboliger eller tomannsboliger. I eneboliger tillattes én tilleggsenhet. På tomter større enn 1000 m² tillates tomannsboliger innenfor områdene BF 1-BF 5.

Boenheter i BF 1, 2, 3, 4 og 5 samt BF A-E skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Boenheter i BF 6, 7, 8, 9 og 10 samt BF F og G med sokkel og som har innkjøring fra oversiden eller fra siden av tomte – samt boenheter uten sokkel – skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Boenheter med sokkeletasje og atkomst fra nedsiden av tomte skal ha hovedfunksjoner på ett plan. Det kreves ikke at hovedplanet er på inngangsplanet. Hovedfunksjonene skal være i henhold til tilgjengelighetskrav.

Innenfor formålsområdene BF 1-5 er tillatt BYA = 30 % med maksimal gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 9,0 m over snitt eksisterende terreng.

Innenfor formålsområdene BF A-F og BF 6-10 er tillatt BYA = 30 % med maksimal gesimshøyde 5,6 m og mønehøyde 8,0 m over snitt eksisterende terreng.

Takvinkel tillates mellom 15 og 35 grader. Hovedform tak skal være av typen saltak.

Garasjer og tilbygg på tomter med eksisterende bolig hvor takvinkelen er brattere, kan utføres med tilsvarende vinkel.

Møneretning på boliger tilstrebes å være parallell med eiendomsgrensene.

Garasjer skal tilpasses bolighuset i utforming, materialbruk og farger. Maksimum tillatt gesimshøyde på garasje 2,8 m og mønehøyde 4,5 m fra overkant gulv. Synlig grunnmur kan kun være 0,5 m høy.

Garasje mindre enn 50 m² med utkjøring vinkelrett på veg kan plasseres 5,0 m fra eiendomsgrense.
Garasje mindre enn 50 m² med utkjøring parallelt med veg kan plasseres 2,0 m fra eiendomsgrense. I siktsoner gjelder ikke bestemmelsene.

Grøfteareal for veger kan gå inntil angitte byggegrenser innenfor BF 1-10.

I byggesøknad skal plassering av garasje/carport være vist, selv om den ikke skal oppføres samtidig med boligen.

3.4 Konsentrert småhusbebyggelse (BK 1-4)

3.4.1 Rekkehus (BK 1-2)

Områdene BK 1-2 skal bebygges med rekkehus.

Boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Hver boenhet skal ha mulighet for biloppstillingsplass i nærheten av inngang.

Rekkehusene skal utformes med sprang i fasaden, eller være forskjøvet for hverandre slik at private områder oppstår langs fasadene.

Innenfor formålsområdene BK 1-2 er maks tillatt BYA = 40 % med maksimal gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 8,5 m over snitt eksisterende terreng. For pulttak tillates en gesimshøyde på 8,5 m. Takvinkel boenheter tillates mellom 0 og 30 grader.

Boenhetens grunnflate kan ikke overstige BYA 100 m².

Det skal etableres et garasjeanlegg med nødvendige garasjer eller carporter inne på formålet. Maksimal gesimshøyde 2,8 m og mønehøyde 4,8 m fra innvendig gulv/asfalt i garasjer/carporter. For pulttak garasje, tillates en gesimshøyde på 3,5 m.

Grøfteareal for veger kan gå inntil angitte byggegrenser innenfor BK 1-4.

Det skal etableres en felles renovasjonsløsning i nærheten av garasjeanlegget.

Se rekkefølgebestemmelser 1.1

3.4.2 Konsentrert småhusbebyggelse (BK 3-4)

Områdene BK 3-4 skal bebygges med konsentrert småhusbebyggelse.

Boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Hver boenhet skal ha mulighet for biloppstillingsplass i nærheten av inngang.

Innenfor formålsområdene BK 3-4 er maks tillatt BYA = 45 % med maksimal gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 9,5 m over snitt eksisterende terreng. Boenhetens grunnflate kan ikke overstige BYA 165 m². Takvinkel tillates mellom 0 og 30 grader. For pulttak tillates en gesimshøyde på 9,5 m.

Grøfteareal for veger kan gå inntil angitte byggegrenser innenfor BK 3-4.

Det skal etableres en felles renovasjonsløsning maksimum 7 m fra kjørbær veg.

Innenfor formålet må eksisterende infrastruktur lokaliseres før bygging. Nødvendige sikringstiltak iht. kommunens bestemmelser skal utføres dersom det ønskes bebyggelse nærmere enn pålagt sikkerhetsavstand til vannledninger. Ledningsnett?

Se rekkefølgebestemmelser 1.1

3.5 Boligbebyggelse - blokkbebyggelse (BB)

Området skal bebygges med lav blokkbebyggelse eller konsentrert småhusbebyggelse.

Boenheter skal ha alle hovedfunksjoner på inngangsplanet. Med hovedfunksjoner menes stue, kjøkken, bad, toalett, soverom/-mulighet. Av dette følger at kravene til tilgjengelig boenhet gjelder.

Innenfor formålsområdet BB er maks tillatt BYA = 45 % med maksimal gesimshøyde 9,5 m og mønehøyde 12,5 m over snitt eksisterende terreng. Takvinkel på saltak blokkbebyggelse tillates mellom 15-30 grader. Takvinkel på pulttak blokkbebyggelse tillates mellom 0-20 grader. Maksimum 3 etasjer.

Det skal etableres et garasjeanlegg med nødvendige garasjer eller carporter inne på formålet. Maksimal gesimshøyde 2,8 m og mønehøyde 4,8 m fra innvendig gulv/asfalt i garasjer/carporter. Ved pulttak på garasjer tillates en gesimshøyde på 3,5 m.

Grøfteareal for veg kan gå inntil angitte byggegrenser innenfor BB.

Det skal etableres en felles renovasjonsløsning i nærheten av garasjeanlegget.

Se rekkefølgebestemmelser 1.1

3.6 Utbygging delfelter

Planområdet skal bygges ut trinnvis, og påfølgende felter kan ikke tas i bruk før delfelter tatt i bruk suksessivt er 60 % bebygd.

3.7 Parkering

For den planlagte bebyggelsen innenfor planområdet skal det legges til rette for parkeringsplasser etter følgende normer:

Virksomhet	Enhet	Antall bilplasser pr. boenhet
Enebolig	Bolig	2
Rekkehus	Boenhet	2
Konsentrert småhusbebyggelse	Boenhet	2
Leilighet > 60 m²	Boenhet	2
Leilighet < 60 m²	Boenhet	1,5
Tilleggsenhet	Boenhet	1,0

Minimum 5 % av parkeringsplassene for områdene BK 1-4 og BB skal tilrettelegges for funksjonshemmede.

Lokalisering av større parkeringsanlegg som garasjer/carporter skal skje i nær tilknytning til samlevegnettet (f_Veg 2-4).

3.8 Tekniske anlegg

Åpne anlegg over tak tillates ikke. Tekniske anlegg skal være en del av bygningskroppen og ligge innenfor byggegrenser og maksimalhøyder.

3.9 Uteoppholdsarealer

Alle boenheter innenfor planområdet skal ha minst tilgang til egnet uteoppholdsareal (MUA) pr. enhet slik:

Enebolig:	MUA = 80 m ²
Rekkehus:	MUA = 60 m ²
Konsentrert småhusbebyggelse:	MUA = 60 m ²
Leilighet:	MUA = 40 m ²
Tilleggsenhet	MUA = 40 m ²

Minimum 12 m² pr. boenhet skal være privat. Platting, terrasse eller balkong vil normalt tilfredsstille bestemmelsen.

Minimum 5 m² pr boenhet for BB skal etableres som fellesarealer tilrettelagt for lek. Slike fellesarealer må være på minst 200 m² sammenhengende flate og inneholde:

- Møblering med minimum to sittegrupper/benker
- Tilrettelegges for småbarns lek med bl.a. sandkasse
- Ha en skjermet plassering
- Være støyskjermet iht. T-1442/12

Parkering og kjørearealer kan ikke regnes som uteoppholdsareal.

Dersom det er konflikt mellom tillatt grad av utnytting og krav til uteoppholdsareal, skal krav til uteoppholdsareal gå foran tillatt utnyttingsgrad.

3.10 Lekeplasser (f_Lekeplass 1-4)

Lekeplassene skal ha en parkmessig opparbeiding og minimum inneholde huskestativ, sandkasse og sittegruppe. Lekeapparater skal plasseres i terrenget slik at flest mulig kan benytte dem. Alle lekeapparater funksjonshemmede kan benytte skal ha universelt utformet tilkomst.

f_Lekeplass 2 og 3 skal i tillegg innehold et større lekestativ med bl.a. sklie.

Bygninger og anlegg som fremmer bruken av formålet kan i samråd med Sør-Odal kommune tillates. BYA = 6 % med tilhørende maksimal gesimshøyde på 2,7 m snitt planert terreng.

Området f_Lekeplass 1 er felles for boenhetene i BF A-E og BF 4.

Området f_Lekeplass 2 er felles for boenhetene i BF 1, 2, 3 og 5, BK 1 og BB.

Området f_Lekeplass 3 er felles for boenhetene i BF F, BF 6 og BK 2.

Området f_Lekeplass 4 er felles for boenhetene i BF G, BF 7, 8, 9 og 10 og BK 3 og 4.

3.11 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØKA 1-4)

Området ØKA 1 er forbeholdt trafostasjon o.l. tilknyttet nødvendig infrastruktur. Det skal være mulig bilatkomst til området – knyttet til drift/vedlikehold etc.

Områdene f_ØKA 2-4 er forbeholdt trafostasjon o.l. tilknyttet nødvendig infrastruktur. Det skal være mulig bilatkomst til området – knyttet til drift/vedlikehold etc.

På f_ØKA 2 er det også avsatt plass til felles renovasjonsløsninger. Mellom renovasjon og tomtегrense skal det etableres vegetasjon eller skjermvegg for lett skjerming mot renovasjonsløsning.

3.12 Øvrige kommunaltekniske anlegg (ØKA 5)

Området ØKA 5 er forbeholdt felles pumpestasjon for omkringliggende boligbebyggelse. Det skal være mulig bilatkomst til området – knyttet til drift/vedlikehold etc.

§ 4 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

4.1 Generelt

Offentlige veger og fortau skal utformes i henhold til enhver tid gjeldende formingsveileder og Statens vegvesens håndbok N100 "Veg- og gateutforming".

4.2 Kjøreveg (o_KV 0 og f_KV 1-14)

Ved utforming av veger, kryss og avkjørsler langs o_KV 0 skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndboks krav til Sa2 – Samleveger i boligområder, fartsgrense 50 km/t.

Ved utforming av veger, kryss og avkjørsler langs f_KV 1-14 skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100s krav til A1 – Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t.

4.3 Veg (o_Veg 1-4)

Ved utforming av veger, kryss og avkjørsler langs o_Veg 1-4 skal disse være i henhold til Statens vegvesens håndbok N100s krav til A2 – Atkomstveger i boligområder, fartsgrense 30 km/t. Ved nyanleggelse skal vegskjæringer/fyllinger beplantes eller behandles på en tiltalende måte. Det tillates at skjæringer evt. fyllinger kan anlegges inntil 4 m inn på delfelter BF 6, 8 og 9.

4.4 Fortau (o_Fortau 1-7)

Fortau skal opparbeides med fast dekke og kantstein mot kjørefelt. Opparbeides i henhold til Statens vegvesens håndbok N100 – Veg og gateutforming.

4.5 Annen veggrunn (o_AVG)

Arealene skal opparbeides og vedlikeholdes på en parkmessig måte.

4.6 Gangvei (f_GV 1-7)

Gangveier skal ha en jevn, hard overflate egnet for rullestol. Avslutning av gangvei mot kjøreareal skal markeres. Ved behov skal gangveier kunne benyttes til gjennomkjøring.

§ 5 GRØNNSTRUKTUR

5.1 Turdrag (f_TD 1 og TD 4)

Områdene skal benyttes til allmenn ferdsel hele året. Kjøretøy som gagnar bruken av området og tilrettelegger for allmenn ferdsel kan tillates.

På områdene f_TD 1,2 og 3 tillates det anlagt turstier og disse skal være dimensjonert for løypemaskiner, minimum bredde 2,0 m. Turstiene skal tilpasses terrenget og skal ha toppdekke av grus eller subbus.

Ved en evt. utvidelse av boligområdet er f_TD 3 forutsatt benyttet til vei inn i fremtidig boligfelt.

5.2 Turveg (f_Turv. 1-4)

Områdene skal benyttes til allmenn ferdsel hele året. Det kan anlegges fast dekke i form av grus/subbus eller annet fast dekke for å lette kryssingen av områdene. Kjøretøy som gagnar bruken av området og tilrettelegger for allmenn ferdsel kan tillates.

På området Turv. 4 tillates kjøretøy i forbindelse med jordbruk og tilgang til ØKA 1.

5.3 Friområde (f_F 1-2)

Områdene f_F 1 og 2 skal i størst mulig grad beholde sin eksisterende vegetasjon. Det tillates anlagt turstier, og disse skal tilpasses terrenget og ha et toppdekke av grus/subbus eller annet fast dekke.

5.4 Vegetasjonsskjerm (VS 1-4)

Formålet skal tilsås og vegetasjon holdes nede og skal være en buffersone mellom jordbruksareal og eneboligtomter. Tomteeier skal så til og skjøtte vegetasjon.

§ 6 HENSYNSSONER

6.1 Sikringssone friskt

Primærvegens kjørebane, sett fra sekundærvegen, skal være synlig i hele sikttekanten. Innenfor friktsonene skal det over en høyde på 0,5 m være fri sikt over de tilstøtende vegers plan.

Enkeltstående trær i sikttekanten skal plasseres slik at trekrona ikke hindrer sikt.

Reguleringsplan m/bestemmelser er utarbeidet av:
Sist revidert: 12.7.2019 | PJ



SØR-ODAL KOMMUNE
Planbeskrivelse til detaljregulering

0419201403 Ullern 2

Innhold

0 BAKGRUNN 3

0.0 Planområdet 3

0.1 Tiltakshaver og forslagsstiller 3

0.2 Hensikt 3

0.3 Oppstart 3

0.4 Reguleringsformål 3

0.5 Hensynsområder 3

1 PLANSTATUS 4

1.1 Kommunale planer 4

1.2 Regionale planer 4

1.3 Gjeldende reguleringsplaner 4

1.4 Annet planarbeid 4

2 BESKRIVELSE AV OMRÅDET 5

2.1 Historikk 5

2.2 Eksisterende bebyggelse 5

2.3 Veg- og trafikkforhold 5

2.4 Servicefunksjoner 5

2.5 Lek- og rekreasjonsområder 5

2.6 Landskap, vegetasjon og lokalklimatiske forhold 5

2.7 Grunnforhold 6

2.8 Miljøbelastninger 6

2.9 Verneinteresser 6

2.10 Landbruk- og friluftinteresser 6

3 BERØRTE EIENDOMMER 7

3.1 Berørte eiendommer innenfor planområdet 7

3.2 Tilstøtende eiendommer 7

4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING 8

4.1 Kunngjøring av igangsatt reguleringsarbeid 8

4.2 Medvirkning 8

4.3 Annen dokumentasjon 10

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET 11

5.1 Plannavn og planID 11

5.2 Avgrensing av planområdet 11

5.3 Plandokumenter 11

5.4 Vesentlige endringer i forhold til gjeldende planer 11

5.5 Utbyggingsareal og antall boenheter 11

5.6 Byggehøyder og takvinkel 12

5.7 Arkitektonisk utforming 12

5.8 Universell utforming og tilgjengelighet 13

5.9 Parkering 13

5.10 Lekeplasser / felles uteområder 13

6 PLANFAGLIG UTDYPNING AV FORSLAGENE I PLANEN 14

6.1 Generelt 14

6.2 Veg- og trafikkforhold 14

6.3 Utbyggingsarealer 14

7 BESKRIVELSE AV PLANENS KONSEKVENSER 15

7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) 15

7.2 Estetikk og landskap 17

7.3 Grønnstruktur 17

7.4 Trafikkforhold 17

7.5 Støtlinje planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging 17

7.6 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge 17

7.7 Tilgjengelige boenheter og universell utforming 18

7.9 Konsekvenser for naboer og brukere av området 18

7.10 Behov for riggplasser 18

7.11 Utbygningstrinn 18

7.12 Nytteverdi for samfunnet/fellesskapet 18

8 VURDERING VEDR. BEHOV FOR KONSEKVENSVURDERING 19

9 VEDLEGG TIL PLANBESKRIVELSEN 20

0 BAKGRUNN

0.0 Planområdet

Samlet areal for reguleringsplanen: 273 daa. Se stiplet begrensningslinje på vedlagt reguleringsplan i målestokk 1:1000 (A0)/2500 (A2). Planområdet er blitt noe justert grunnet innspill. Justeringen består i at planområdet er utvidet for å inkludere frisktsoner og areal for fortau langs Ullernvegen og utgjør 3 daa.

0.1 Tiltakshaver og forslagsstiller

Tiltakshavere er Sør-Odal kommune, Kåre Krogstad og Per Kalvart Rundén. Forslagsstiller er Arkitektlaget AS.

0.2 Hensikt

Reguleringsplanen, med tilhørende bestemmelser, skal gi forutsigbare rammebetingelser for ny og eksisterende bebyggelse, i tillegg til bestemmelser tilhørende fellesarealer i området. Planen skal legge hovedføringer for infrastruktur, samt sikre allmennheten adgang og avklare generell arealbruk innenfor planområdet. Planen skal ta hensyn til og tilrettelegge for videre utvikling av boligområde utenfor planområdet i nord, område B15 iht. kommuneplanens arealdel.

0.3 Oppstart

Planarbeidet er forankret i kommuneplanens arealdel. Kunngjort oppstart i slutten av mai med tilhørende frist for innspill 25.6.2014.

0.4 Reguleringsformål

Planområdet er delt inn i følgende arealformål:

1. Bebyggelse og anlegg
 - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse
 - Boligbebyggelse, blokkbebyggelse
 - Øvrig kommunaltekniske anlegg
 - Lekeplass
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 - Veg
 - Kjøreveg
 - Fortau
 - Gangveg/gangareal
 - Annen veggrunn, tekniske anlegg
3. Landbruks, natur og friluftsområder, samt reindrift
 - Turdrag
 - Turveg
 - Friområde
 - Vegetasjonsskjerm

0.5 Hensynsområder

Planområdet er delt inn i følgende hensynsområder:

- A Sikringssoner - Friskt

1 PLANSTATUS

1.1 Kommunale planer

Kommuneplan for Sør-Odal, Samfunnsdel

Hovedsatsningsområdet er å styrke befolkningsveksten som kan være forutsetning for både næringsvekst og en sunn kommuneøkonomi. Fokus på barn- og unges oppvekstvilkår og utdanning skal økes.

Kommuneplan for Sør-Odal, Arealdelen

Planområdet er avsatt til boligområde og friområde i kommuneplanens arealdel, vedtatt 1.10.2009.

1.2 Regionale planer

Fylkesplan for Hedmark 2005-2008(20), Senterstruktur, by- og stedsutvikling

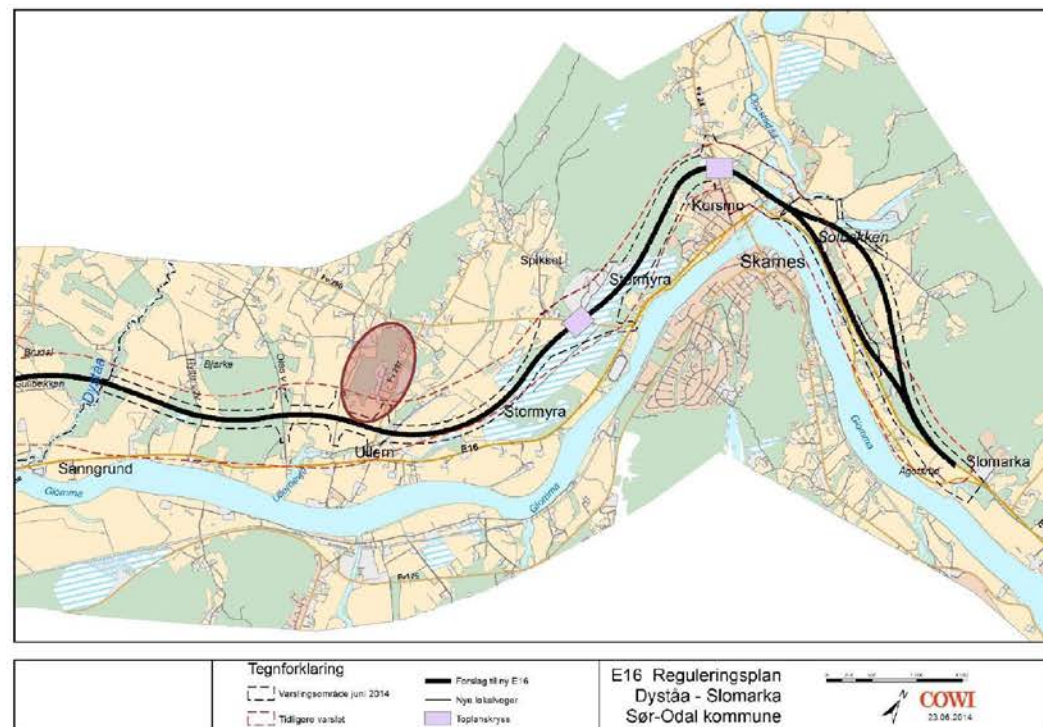
Fylkesplanen har som mål å fremme målrettet utvikling av bl.a. lokalsentre som kan fremstå med lokalt særpreg og kvaliteter til det beste for Hedmarks befolkning og næringsliv. Gjennom utvikling av miljøvennlige og attraktive tettsteder/lokalsamfunn kan fraflytting motvirkes og tilflytting stimuleres. Stedsutvikling må tuftes på naturgitte og menneskeskapte kvaliteter og særpreg, og småsamfunnsatsing er den del av stedsutviklingssamarbeidet.

1.3 Gjeldende reguleringsplaner

Gjeldende reguleringsplan er "Ullern", vedtatt 6.7.1978. Hovedsakelig er formålet i planen boligtomter, men også noe offentlig bebyggelse, landbruk og friområder.

1.4 Annet planarbeid

Det foregår et reguleringsarbeid tilknyttet trase for ny E16 mellom Kløfta og Kongsvinger, parsell: Akershus grense - Slomarka. Det er utarbeidet et planprogram som viser forslag til trase. Planforslag er planlagt å foreligge høsten 2015.



Illustrasjonen er hentet fra Statens vegvesen sitt planprogram Prosjekt: Kløfta-Kongsvinger, parsell Akershus grense - Slomarka.

2 BESKRIVELSE AV OMRÅDET

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Ullern, rett ved Ullern barnehage og Ullern barneskole. Området er avgrenset av skogbruks- og jordbruksarealer i sør og vest, spredt boligbebyggelse i nord og Fv287 Ullernvegen i øst.

2.2 Historikk

Området har tidligere mest sannsynlig kun vært skogbruksarealer, og den første boligbebyggelsen i området kom på 1960-tallet.

Deler av området ble regulert i 1978, plannavn "Ullern", og dette området har blitt bebygd i to deler med en liten høyrygg som deler de to bebyggelsene innenfor gjeldende reguleringsplan.

2.3 Eksisterende bebyggelse

Innenfor planområdet ligger det ca. 50 eneboliger med diverse garasjer og uthus. Boligene er bygget over en lengre periode og daterer seg fra 1960-tallet og frem til i dag. Delvis er bebyggelsen samlet, men i nord er den mer spredt.

Et bolighus samt en annen bygning, Ullern gamle skole, på gnr. 71 bnr. 331 i planområdet, er registrert i SEFRAX-registeret som bygninger før 1900.

I tilgrensende områder finner man spredt eneboligbebyggelse og gårder.

2.4 Veg- og trafikkforhold

Gjeldende reguleringsplan viser tre samleveger i området fra primærvegen Ullernvegen (Fv287). Dette er ikke dagens situasjon, hvor det er anlagt seks innkjøringer fra Ullernvegen. Noen av eiendommene har privat eller felles innkjøring fra primærvegen, og er ikke i henhold til reguleringsplan.

Vegstandarden i området fremstår som god og oversiktlig. Primærveg eller samleveger har ikke fortau, men en stor andel av gangtrafikken går ikke via Ullernvegen, men på stier/turveger i området. Hastigheten på primærvegen er satt til 40 km/t med fartsdumper - lokalisert før og etter Ullern barneskole og barnehage.

2.5 Kommunalteknisk infrastruktur

Generell infrastruktur er lagt langs samleveiene i eksisterende reguleringsplan. Hovedforsyning for elektrisitet og VA ligger langs Ullernvegen.

Det er to trafostasjoner i den sørlige delen av bebyggelsen, fra høyderyggen og sørover. Til husene på østsiden av Torkilds veg, som er de eldste på feltet, er lavspentkabelen lagt i luftlinje mens resten av det søndre feltet har lavspent ført fram til husene i bakken. Det er ikke angitt noen infrastruktur i nord.

2.6 Servicefunksjoner

Området ligger noen kilometer utenfor Skarnes sentrum som innehar de fleste offentlige- og private servicefunksjoner. Kollektivtilbudet er tilgjengelig langs Fv286 Togstadvegen eller E16 Olsovegen. Området tilhører skolekretsene Ullern barneskole og Skarnes ungdomsskole.

2.7 Lek- og rekreasjonsområder

Innenfor planområdet er det ett etablerte lekeområde. Ellers er det oppgatte stier/turveger, og området ligger i umiddelbar nærhet til barnehagen og barneskolen som har tilgjengelige lekearealer. Tidligere er traktorvegen vest for dagens bebyggelse blitt brukt til skigåing hvor sporet har koblet seg på skiløypenettet ellers i området.

Sør-Odal kommune har utført en kartlegging "Barnetråkk" som skiller mellom barns sommer- og vinteraktiviteter. Traktorvegen gjennom området er en del av dette, sammen med en flate vest for bebyggelsen lengst nord i planområdet.

2.8 Landskap, vegetasjon og lokalklimatiske forhold

Området ligger på en flate omgitt av skog- og jordbruksarealer. Området har svært gode solforhold.

Topografien på den sørlige delen av området er svakt stigende opp mot en mer markant stigning i planområdets nordre del. Dette høydedraget har delt eksisterende bebyggelse i to, uten visuell kontakt mellom de to delene på grunn av tett skog. På nordsiden av skogen, fortsetter stigningen i terrenget nordover og vestover, og fra Ullernvegen opp mot Utsiktveien, er stigningen markant.

Området er lite synlig fra dagens E16-trase. Det foregår et reguleringsarbeid med ny trase, og foreslått ny trase, ligger mellom dagens E16 og planområdet, og ved en betydelig utvidelse av bebyggelsen samt type bebyggelse, vil området bli mer synlig.

Vegetasjonen i området fremstår i hovedsak som en blanding av noe barskog og løvskog.

2.9 Grunnforhold

Det er ikke foretatt egne grunnundersøkelser i anledningen reguleringsarbeidet, men det ligger fjell i dagen flere steder innenfor planområdet.

2.10 Miljøbelastninger

Det er ingen kjente miljøbelastninger/forurensete områder innenfor planområdet. Ubebygget område har vært benyttet som skog- og jordbruksarealer, med enkelte kryssende turstier.

2.11 Verneinteresser

Det er registrert to kulturminner, to bygg, i SEFRAK-registeret – Bygninger før 1900. En gammel skolebygning for uddifferensiert grunnskole med SEFRAK-nr. 0419 4 23 og en enebolig med SEFRAK-nr. 0419 4 22. Denne fungerte som lærerbolig, og er senere blitt påbygget.

Hedmark fylkeskommune er varslet om planarbeidet, og har utført befaringer på planområdet. Det ble ikke gjort funn av automatisk fredete kulturminner.

2.12 Landbruk- og friluftsinnteresser

Området har tidligere vært benyttet til landbruksdrift, og har blitt bygget ned de siste 50 årene. Stort sett er det skogsarealer som er blitt utnyttet til boligtomter, og dette er situasjonen for tilførte områder i planområdet. Skogsarealene er i stor grad hugget ned, og det står igjen en skogteig med driftsverdig skog midt i planområdet som deler nordre og søndre del av gjeldende reguleringsplan. Inntilliggende jordbruksarealene holdes i hevd og der dyrkes det korn ol.

Det går noen fine, mindre stier gjennom planområdet som bl.a. er blitt registrert i Barnetråkket. Disse er i tilknytning til allerede etablerte grøntdrag, eller i nærheten av kjøreveger i området, og knytter seg til skogsveger og andre stier i nærheten.

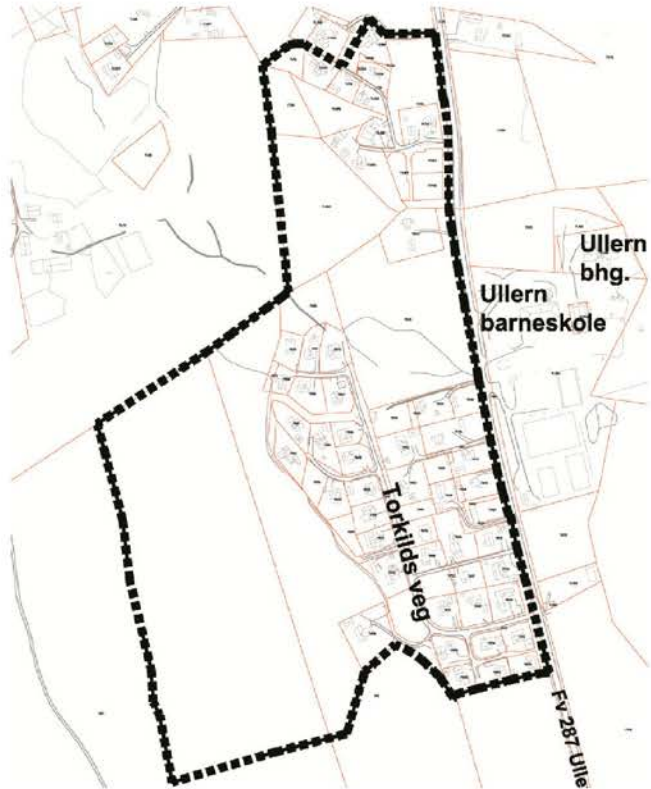
3 BERØRTE EIENDOMMER

3.1 Berørte eiendommer innenfor planområdet

Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.	Gnr.	Bnr.
71	18	79	16	79	50
71	19	79	18	79	51
71	28	79	20	79	52
71	74	79	22	79	53
71	85	79	23	79	54
71	141	79	24	79	55
71	215	79	25	79	56
71	229	79	28	79	57
71	230	79	29	79	58
71	269	79	30	79	59
71	308	79	32	79	60
71	325	79	33	79	61
71	331	79	34	79	62
71	333	79	35	79	63
71	362	79	36	79	64
71	386	79	37	79	65
71	409	79	38	79	66
71	411	79	39	79	67
71	412	79	40	79	68
71	417	79	41	79	69
79	10	79	42	79	70
79	12	79	43	79	71
79	13	79	47	79	72
79	14	79	49	79	73
79	15	79	48	79	76

3.2 Tilstøtende eiendommer

G.nr.	B.nr.
78	1
79	1



4 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING

4.1 Kunngjøring av igangsett reguleringsarbeid

Kunngjort oppstart i slutten av mai med tilhørende frist for innspill 25.6.2014.

Sør-Odal kommune har lagt ut nødvendige dokumenter på Sør-Odal kommunes hjemmesider. Her har alle interesserte kunnet finne relevant informasjon om plansaken.

4.2 Medvirkning

Kommunes administrasjon har blitt holdt løpende orientert om utviklingen i planarbeidet, og flere møter er avholdt.

I tillegg er det mottatt 7 skriftlig innspill til planarbeidet i fasen forut for offentlig ettersyn:

Dato	Avsender
11.06.2014	Eidsiva Nett AS
Innhold	Eidsiva Nett informerer om sitt fordelingsnett sør i planområdet, og tilgjengelig kapasitet på allerede etablerte transformatorbokser. Dette er vist på en kartskisse. Ved behov for mer kapasitet, ønsker avsender at det avsettes plass i planområdet. Eidsiva Nett informerer om saksgang og hvem som står ansvarlig for hva ved fremlegging av strøm, evt. flytting av eksisterende kabler osv. Avsender etterlyser en avklaring om vegbelysning, evt. oppstart av utbyggingen.
Kommentar:	Informasjon om strømfordelingsnettet tas til etterretning, og det vil settes av plass i planområdet for øvrige kommunaltekniske anlegg. Saksgang og ansvarsfordeling er informasjon som vedkommer utbyggere, og berører i liten grad reguleringsplanen. Inntil videre er det ikke planlagt en utvidelse av dagens vegbelysning. Oppstart utbygging er ikke avklart da det ikke er noen utbyggere involvert i planarbeidet, men reguleringsplanen utføres av grunneiere og kommune med tanke på utbyggere som ønsker tilgjengelige, regulerte områder.
18.06.2014	Arne Salberg
Innhold	Avsender formidler informasjon om vedkommendes eiendommer med tanke på fradeling og utnyttelse, og ber om at det hensyntas en adkomst til gnr. 79 bnr. 20.
Kommentar:	Informasjonen medtas i planarbeidet, og forespurt eiendom vil få regulert avkjørsel.
18.06.2014	Jernbaneverket
Innhold	Planområdet berører ikke Kongsvingerbanen. Avsender mener en oppbygging rundt sentrum (Skarnes), ville vært riktigere i et areal- og transportmessig sammenheng, men ser kommunens ønske om å styrke eksisterende lokalsamfunn. Avsender mener en slik satelittbygging vil være bilavhengig og ikke bidra til å styrke jernbane eller kollektivtransport for øvrig.
Kommentar:	Ullern er en av tettstedene Sør-Odal kommunen ønsker å utvikle, og det er et vanskelig faktum å fravike at kommunen også er en pendlerkommune. En utbygging her må ses i sammenheng med bedre infrastruktur inn til Oslo og Gardermoen området, men hvor boliggetterspørselen er større enn hva markedet kan tilby. Ved å tilby boliger i grønne og landlige omgivelser ønsker tiltakshaverne å øke kommunens tilflytting samtidig som man har flere

muligheter til transport, både med bil og kollektivt. Det er ikke utenkelig at beboerne her reiser til nærliggende stasjon/holdeplass, og bruker et tilgjengelig kollektivtilbud.

19.06.2014	Statens vegvesen
Innhold	Avsender stadfester at det foreslåtte boligområdet er en betydelig utvidelse, og viser til sin uttalelse i forbindelse med kommuneplanens arealdel i 2013. De anbefaler at gang- og sykkelveg langs fv. 286 bygges før boligområdet på Ullern utvides. Avsender har registrert mange avkjørsler og adkomstveger fra eksisterende boligområde og ut på fv. 287, og mener noen av disse bør vurderes slått sammen. Nye avkjørsler og atkomstveger fra fv. 287 bør ikke etableres, men eksisterende benyttes. "Planområdet må omfatte avkjørsler og adkomstveger i sin helhet fram til fylkesvegen, inkludert utforming og frisiktsoner i henhold til Statens vegvesens vegnormaler." Avsender krever byggegrense mot Fv287.
Kommentar:	Gang- og sykkelveg er fra kommunens side ikke ønsket medtatt i rekkefølgebestemmelsene. Grunnet plassmangel og tidvis trange passasjer grunnet eksisterende bebyggelse, ser tiltakshavere og forslagstiller fortau som en bedre og mer gjennomførbar løsning langs Ullernvegen. Dette medtas i planforslaget. Planforslaget tar sikte på å begrense og få ned antall avkjørsler mot Fv287. Eksisterende avkjørsler og atkomstveger søkes benyttet videre fremfor å etablere nye. Utforming og frisiktsoner vil være i henhold til Statens vegvesens vegnormaler. Byggegrense vil bli lagt inn i planen.
25.06.2014	Fylkesmannen i Hedmark
Innhold	Avsender forutsetter arealeffektivitet og en høy grad av utnyttning på området med en utnyttelse høyere enn 1 boenhet pr. dekar på tilgjengelige boligtomter. Avsender ønsker vurdert en vegetasjonssone innregulert mellom boligbebyggelse og omkringliggende dyrka mark pga. mulige fremtidige konflikter og en klart definert grense mellom bebyggelse og jordbruk. I tillegg forutsetter avsender at støyforholdene blir vurdert, bl.a. pga. E16, med tilhørende avbøtende tiltak. Det vises til overordnede mål og føringer på nasjonalt nivå som: Medvirkning Naturmangfold Universell utforming Klima og energi Samfunnssikkerhet og beredskap Utarbeidelse av plankart og bestemmelser
Kommentar:	Området er ikke et pressområde for boliger, og tiltakshavernes ønske er å friste til innflytting. Et av trekkplastrer er å ha mulighet til å velge type tomt og bolig. Derfor tilbyr reguleringsforslaget ulike typer boliger – både eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og lave boligblokker som til sammen gir en vesentlig høyere utnyttelse enn hva som hittil har vært vanlig i området. Det vil bli regulert inn en vegetasjonsskjerm mellom dyrket mark og bebyggelse. Med tanke på støy i området fra ny E16, er vanskelig å vurdere støy når trase i området ikke er endelig vedtatt. Dette bør vurderes når trase er endelig på plass, og avbøtende tiltak bør være en del av reguleringsarbeidet for denne. Forslaget til plandokumenter forsøker å ivareta overordnede intensjoner. Temaene avsender minner om, er lagt til grunn for utarbeidelsen av plandokumentene og gjort rede for i planbeskrivelsen.

26.06.2014/
14.07.2014 **Hedmark Fylkeskommune**

Innhold Avsender har svart på varsel om oppstart i to omganger – først en kulturvern­faglig uttalelse og deretter en planfaglig uttalelse. Det er tidligere registrert kokegroper og gjenstandsfunn på jordene sørvest for planområdet, og i følge fylkeskommunen er det muligheter for å finne automatisk fredede kulturminner. Det varsles om overflate­registrering, og om å undersøke om tiltaket vil virke inn på automatisk fredete kulturminner, lovens § 3, første ledd. Det opplyses til slutt at planen ikke kan vedtas før fylkeskommunen har avgitt sin endelige uttalelse.

Ettersendt planfaglig uttalelse gir retningslinjer for område­kvaliteter ved nye boligområder og fortetting. Det vektlegges gjennomgående grønn­struktur og sammenhengende gang- og sykkel­forbindelser til offentlige institusjoner, friluftsområder og andre servicetilbud. Utformingen av områder og bebyggelse skal tilpasses landskapet og terrenget med tilgjengelighet for alle bruker­grupper.

Kommentar: *Uttalelsene vurderes og tas til etterretning med noen justeringer. Gang- og sykkelveg er ønskelig, men det er flere trange passasjer ved en evt. fremføring. Statens vegvesens Håndbok N-100 – Veg og gateutforming gir mulighet for å etablere fortau, og dette reguleres inn.*

16.12.2014 **Hedmark Fylkeskommune - befaring**

Innhold Avsender har utført en arkeologisk registrering i området, og det ble ikke gjort funn av fredete kulturminner under registreringen. Det er tidligere registrert kulturminner i nærområdet og avsender ønsker følgende tekst i planbestemmelsene: "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. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes samferdsel, kulturminner og plan, Hedmark Fylkeskommune, j.fr. lov om kulturminner § 8, annet ledd."

Kommentar: *Rapport er lest og ønsket tekst tas inn i bestemmelsene.*

02.07.2014 **Norges vassdrags og energidirektoratet, NVE**

Innhold Avsender har ingen merknader til varsel om oppstart av reguleringsplan på Ullern.

Kommentar: OK

4.3 Annen dokumentasjon

Det er utarbeidet referater fra møter mellom tiltakshavere, prosjekterende og kommunen.

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Plannavn og planID

Plannavn og planID er bestemt av Sør-Odal kommune i tråd med deres planregister: 0419201403 Ullern 2.

5.2 Avgrensing av planområdet

Planområdet er i hovedsak avgrenset av eksisterende eiendomsgrenser eller skille mellom jordbruksareal og annet areal som skog eller boligtomter.

5.3 Plandokumenter

Juridisk bindende dokumenter:
Plankart M 1:1500/2500
Planbestemmelser

Informerende/illustrerende dokumenter:
Planbeskrivelse
Illustrasjonsplan

5.4 Vesentlige endringer i forhold til gjeldende planer

Planen har justert noe på formål og veger slik at faktisk situasjon og plankart stemmer overens. De er også endret med tanke på videre forbindelse til de nye og fremtidige boligområder. To mindre adkomstveger er fjernet/endret vesentlig bl.a. for å redusere antall innkjøringer til området fra Fv287 Ullernvegen. Formålene offentlig og forretningsmessig bebyggelse er fjernet fra planen og erstattet med boligbebyggelse. Grunnen til dette, er at grunnlaget for etableringen av offentlig eller forretningsmessig bebyggelse i utgangspunktet er borte. Utgangspunktet var å etablere barnehage, men denne er blitt etablert ved siden av skolen, på andre siden av Ullernvegen. På formålet forretningsmessige bebyggelse, var det tenkt etablert matbutikk, men dette er det lite grunnlag for da nærbutikker blir utkonkurrert av store kjeder med større utvalg og lavere priser. Skarnes sentrum har et variert tilbud på den fronten, og ligger kun 5 min unna med buss og bil.

5.5 Utbyggingsareal og antall boenheter

Området vil mest sannsynlig bli trinnvist utbygget. Rekkefølgen av de trinnvise utbyggingene er usikker, men størrelsen på de ulike utbygningsarealene er henholdsvis:

Område	Størrelse	Antall tomter	% BYA	Antatt antall boenheter
BF A	7828 m²	6	30%	6
BF B	8656 m²	6	30%	6
BF C	15267 m²	11	30%	11
BF D	8948 m²	4	30%	6
BF E	16108 m²	12	30%	12
BF F	7616 m²	6	30%	6
BF-G	2344 m²	1	30%	1
BF 1	5098 m²	5	30%	5-10
BF-2	10323 m²	10	30%	10-20
BF-3	10337 m²	10	30%	10-20
BF-4	18023 m²	16	30%	16-30
BF-5	6693 m²	7	30%	7-11
BF-6	9087 m²	5	30%	6
BF-7	1107 m²	1	30%	1
BF-8	8062 m²	8	30%	8
BF-9	16265m²	12	30%	14
BF-10	1008 m²	1	30%	1

BK 1	14487 m ²	1	40%	30
BK 2	18412 m ²	1	40%	34
BK 3	4130 m ²	4	45%	8
BK 4	3440 m ²	1	45%	8
BB	20168 m ²	2	45%	45

Områdene for firemannsboliger og rekkehus har også en bestemmelse som regulerer maksimal BYA på boligens grunnflate.

I påvente av de ulike byggetrinnene vil de respektive utbyggingsområdene i hovedsak opprettholde dagens funksjon. Enkelte bratte tomter kan tillates benyttet til massedeponier, slik at fremtidig boligbebyggelse lettere kan la seg realisere. Omfang og plassering av disse deponiene må godkjennes av kommunen.

5.6 Byggehøyder og takvinkel

For eneboliger generelt tillater planbestemmelsene en gesimshøyde på 5,6 m og mønehøyde på 8,0 m over snitt planert terreng. På tomter med mulighet for tomannsboliger tillates en gesimshøyde på 6,0 m og mønehøyde på 9,0 m over snitt planert terreng. På flatt terreng vil det tilsi 2 etasjer. I skrånende terreng vil bestemmelsen tilsi sokkeletasje + 1 etasje (+ evt. loftsetasje med knevegg).

Taket på boligbebyggelsen skal ha en takvinkel mellom 15 og 35 grader og være av typen saltak. Ved påbygg og garasjebygg ol. med eksisterende boligbygg, tillates det at nye tiltak oppføres med samme takvinkel selv om denne er brattere enn bestemmelsene tillater. Ved nybygg på tidligere bebygde tomter, f.eks. riving grunnet konstruksjonsskader eller brann ol., skal dette forholde seg til bestemmelsene for nye bygg.

For konsentrert småhusbebyggelse tillater planbestemmelsene ensartet bebyggelse innenfor de enkelte områdene, men ulike typer bebyggelse mellom dem. Dette er grunnet formålenes ulike terreng og størrelse.

Innenfor formålene Konsentrert småhusbebyggelse tillates gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 9 m. For pulttak innenfor BK 1 og 2 tillates en gesimshøyde på 8,5 m. Gesims og mønehøyde er noe høyere for 4-mannsboligene, BK 3 og 4, For å få en variasjon i takformene på rekkehusene tillates en takvinkel mellom 0 og 30 grader.

For blokkbebyggelse tillater planbestemmelsene en gesimshøyde på 9,5 m og en mønehøyde på 12,5 m. For pulttak tillates en gesimshøyde på 12,5 m. Takvinkel på saltak blokkbebyggelse tillates mellom 15-30 grader. Takvinkel på pulttak blokkbebyggelse tillates mellom 0-15 grader.

Garasjer og boder tillates med saltak eller pulttak. Med saltak tillates en gesimshøyde på 2,8 m og 4,8 m mønehøyde. Ved pulttak tillates en gesimshøyde på 3,5 m. Takvinkel på saltak garasje/bod tillates mellom 15-30 grader. Takvinkel på pulttak garasje/bod tillates mellom 0-15 grader.

5.7 Arkitektonisk utforming

Estetikk av ny boligbebyggelse sikres gjennom byggesaksbehandling og PBL § 29-2. Det gis bestemmelser om bebyggelses karakter, form, materialvalg, tilpassing til omgivelser og lignende.

Reguleringsplanen tilrettelegger for en god estetisk utforming og nøktern tilpassing til landskap og omgivelser. De ulike utbyggingsarealene skal i tillegg fremstå helhetlig hver for seg.

Hovedgrepet for området er at samlevegene søker å løse stigningsforhold, mens de kortere adkomstvegene til boligene er relativt flate.

5.8 Universell utforming og tilgjengelighet

Alle boliger skal så langt det lar seg gjøre, utformes tilgjengelige med de krav som settes i gjeldende TEK. Nye boliger skal derfor ha trinnfri gangatkomst fra garasje til inngangsdør, trinnfritt inngangsparti, alle hovedfunksjoner på inngangsplanet og trinnfri atkomst til terrasse/privat uteplass.

Tomter med konsentrert småhusbebyggelse eller blokkbebyggelse, som har felles innganger og uteareal, skal ha universell utforming iht. gjeldende TEK.

5.9 Parkering

Planbestemmelsenes krav til parkeringsarealer er forutsatt løst på egen tomt.

5.10 Lekeplasser / felles uteområder

I planområdet er tre mindre og ett stort areal avsatt til lekeplasser/felles grøntområder.

Hensikten er å skape naturlige sosiale møtearena for både barn og voksne, og som kan bidra til fellesskapet i området. Områdene er av et slikt omfang at flere ulike typer lek og aktivitet kan finne sted, både sommer som vinter.

6 PLANFAGLIG UTDYPNING AV FORSLAGENE I PLANEN

6.1 Generelt

Området ligger relativt sentralt i Sør-Odal, kun 7 km utenfor Skarnes sentrum. Det ligger i tilknytning til Ullern skole og barnehage. Trase til ny E16 Slomarka-Nybakk vil gå sør for planområdet med en jordbruks- og støysone mellom. Området kan bli et attraktivt boligområde for pendlere innover mot Jessheim, Gardermoen og Oslo. Sett i lys av dette, bør området utnyttes effektivt, rasjonelt og på "boligområdets" premisser.

6.2 Veg- og trafikkforhold

Biltrafikk til planområdet vil komme via Fv287 Ullernvegen. Vegen skal være dimensjonert for å tåle trafikkøkningen utbyggingen innebærer. Det må anlegges nye samleveger gjennom planområdet som også kan betjene ny og fremtidig utbygging. For mykere trafikanter viderefører og forsterker planforslaget eksisterende strukturer, og det reguleres inn fortau langs Fv287 innenfor planområdet.

6.3 Utbyggingsarealer

Målsettingen med reguleringen er å tilrettelegge for trinnvis utbygging av nye boligtomter på en helhetlig måte.

Den sørvest-vendte beliggenheten gir svært gode utsikts- og solforhold. Utfordringen i området generelt er topografien. Stedvis er området bratt, hvilket er en utfordring både vedr. utforming/bygging av boliger og veger, men også vedr. tilgjengelige boliger og universelt utformede fellesarealer.

Ulike typer boligbebyggelse er vurdert, men det ansees at området er best egnet til mindre frittliggende boligbebyggelse, med områder for konsentrert småhusbebyggelse/blokkbebyggelse. Dette er også i tråd med det som etterspørres i markedet og i kommuneplanens samfunnsdel.

I BK-1 og BKS-2 er det lagt til rette for konsentrert småhusbebyggelse.

Planområdet er stort og arealene vil mest trolig bli bebygd i ulike trinn. Dette kan gjøres i form av å bygge ut én og én adkomstveg. På den måten får man levedyktige og attraktive boligområder, og som i mindre grad vil bli berørt av videre utbygging av andre områder. I hvilken rekkefølge områdene vil bli utbygd er uvisst, og avhengig av markedsinteressene, men det er gitt bestemmelser for hvilke og hvor mange delfelter som først kan tas i bruk, og deretter %-vis ferdigstillelse før nye delfelter kan tas i bruk.

7 BESKRIVELSE AV PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse)

Dagens situasjon, samt vedlagte illustrasjoner danner grunnlag for ROS-analysen.

Natur og klima	Vurdering		
Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
Er området utsatt for flom?		X	
Er området utsatt for flom i elv/bekk, herunder lukket bekk? (Kraftig nedbør)		X	
Er det fare for utglidning, kvikkleire e.l. (er området geoteknisk ustabil)?		X	
Er området utsatt for jord-, snø- eller steinskred /steinsprang?		X	
Er det radon i grunnen?		X	Det er ingen kjente funn av radon i grunnen, men alle nye boligbygg skal ha radonsikring iht. byggeforskriftene.
Er området spesielt utsatt for skogbrann?		X	
Er det spesiell fare for usikker is? (kraftverk, dammer, elver)		X	
Vil tiltaket påvirke viktige naturverdier, sårbare arter etc.?		X	
Annet (angi)?			

Tidligere bruk	Vurdering		
Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
Vil tiltaket påvirke kulturminner?		X	Det er registrert to bygg i planområdet i SEFRÅK. Disse ligger allerede inntil bebyggelse, og vil ikke berøres nevneverdig ved ytterligere bebyggelse.
Er området påvirket/ forurenset fra tidligere virksomheter som følger:			
- avfallsdeponi (forurensing, stabilitet)?		X	
- massedeponi (byjord, forurensing, stabilitet)?		X	
- industrivirksomhet, bensinstasjon, olje/kjemikalieanlegg, gartneri, e.l.?		X	
- militære anlegg?		X	
Annet (angi)?			

Infrastruktur	Vurdering		
Forhold/uønsket hendelse	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
Vil ulykker/naturskader på nærliggende transportårer, utgjøre en risiko for området eller atkomsten?			
- hendelser på veg		X	
- hendelser på jernbane		X	

- hendelser på vann/elv		X	
Vil drenering av området føre til økte problemer i nedenforliggende områder?		X	
Er området utsatt for støy fra transport, skytebaner, bedrifter o.l.?		X	Ikke foreløpig, men det kan bli et tema når E16-traseen er regulert og anlagt.
Vil bortfall av følgende tjenester gi spesielle ulemper for området?:			
- elektrisitet		X	
- teletjenester		X	
- vannforsyning		X	
- renovasjon/spillvann		X	
Påvirkes området av magnetisk felt fra høyspentlinjer?		X	
Er det spesielle farer forbundet med bruk av veger innenfor området?:			
- til skole/barnehage		X	
- til nærmiljøanlegg og idrettsanlegg		X	
- til butikk		X	
- til busstopp		X	
- jernbaneoverganger		X	
Har området tilstrekkelig brannvannforsyning (mengde og trykk)?		X	Det er tvilsomt at det er etablert tilstrekkelig med brannkummer i området. Dette må utredes i videre prosjektering, men det er uproblematisk å etablere dette.
- Har området alternative atkomststruter for utrykningskjøretøy?		X	Primæradkomst til området er via Ullernvegen, og området har flere avkjørsler som er forbundet med gangveier. Gangveiene kan benyttes som interne veier ved behov. Nordre del av planområdet er mer sårbart da det kun har en atkomst, men en gangvei kan benyttes for tilgang ved behov.
Hva er utrykningstiden for nødetatene?	X		Ca. 10 min.

Virksomhetsbaserte forhold	Vurdering		
	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
Forhold/uønsket hendelse			
Omfatter området spesielt brannfarlige anlegg?		X	
Vil følgende hendelser som kan inntreffe i nærliggende virksomheter (industri etc.), utgjøre en risiko?:			
- utslipp av giftige gasser/væsker		X	
- utslipp av eksplosjonsfarlige/brennbare gasser/væsker		X	
Vil tiltaket begrense framtidige utvidelser av sikkerhetssoner rundt nærliggende virksomheter?		X	

Ulovlig virksomhet	Vurdering		
	Ja	Nei	Merknad (Vurderinger og kort om evt. tiltak)
Forhold/uønsket hendelse			
Er tiltaket spesielt utsatt for kriminalitet?		X	
Er tiltaket et sabotasje-/terroremål i seg selv?		X	
Finnes det potensielle sabotasje-/terroremål i nærheten?		X	

7.2 Estetikk og landskap

Landskapsmessig vil utbyggingen gjøre bebyggelsen mer synlig, men ikke spesielt fremtredende. I dag synes ikke byggefeltet fra E16 Oslovegen, men nye E16-traseen er i planprogram lagt nærmere byggefeltet og dermed vil boligområdene bli mer eksponert. Det legges opp til en vegetasjonsskjerm mellom den nye bebyggelsen og planlagt E16.

Områdets største kvalitet etter utvidelsen vil være solforholdene og utsikten utover landskapet rundt. På vestsiden har det vært tett barskog og hindret sol og lys på eiendommene lengst vest. Dette har bedret seg vesentlig ved hogging av skog, og med etablering av boliger vil vegetasjonen bli holdt nede.

7.3 Grønnstruktur

Det er etablert flere lekeområder. Det største lekeområdet er forholdsmessig stort og plassert sentralt i området og i nærhet av de større, konsentrerte utbyggingsarealene. Den eksisterende lekeplassen lengst sør på planen beholdes. Det tilstrebes å etablere lekeplasser med tilknytning til turdragene slik at dette kan brukes som kommunikasjonsvei. Trær og vegetasjon beholdes i størst mulig grad. Turdrag f.TD 3 er et grøntdrag som ved en videreutvikling av Ullern, er tenkt benyttet til videre veiforbindelse inn i nytt boligfelt. Mellom eneboligtomtene og jordbruksarealet er det regulert inn en vegetasjonsskjerm, men hvor eiendomsgrensene går ut til plangrensen. Dette er gjort for å få et eierforhold til arealet og slik få en skjøtsel av formålet.

7.4 Trafikkforhold

Atkomstveier fra boliger og rekkehus/blokker har avkjøring fra den mest hensiktsmessige av samleveiene. Planforslaget baserer seg på samleveier med avkjøring fra Ullernvegen.

Ny boligbebyggelse vil føre til økt trafikkbelastning, men både eksisterende veger og nye veger er dimensjonert i forhold til dette.

Myke trafikanter gjennom planområdet vil bli ivaretatt ved lav fartsgrense på samleveiene og ellers er det et stinett i området - som kartlegging har vist at blant annet barn bruker.

7.5 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Retningslinjen gir anledning til et mer differensiert bosetningsmønster i områder med lite utbyggingspress når det er nødvendig å øke attraktiviteten for bosetting. Planforslaget innebærer en forfetting og utvidelse av et allerede etablert boligområde, men med en høyere utnyttelse enn det er i dag. Boligene er varierte og kan tilby ulike typer boliger til et vidt befolkningsspekter. Det er etablert skole og barnehage i umiddelbar nærhet som gir tilgang til et begrenset kollektivtilbud. Et bedre og utvidet tilbud innebærer en liten avstand – til E16 og Fv286 Togstadvegen. Jernbane er et alternativ, men vil innebære kjøring frem til nærmeste togstasjon.

7.6 Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge

Planforslaget innebærer relativt romslige tomter som kan gi gode arealer for lek og aktivitet, spesielt med tanke på de yngste barna. Planbestemmelsene setter krav til minimumsarealer for uteoppholdsarealer for barn og unge. De nye, regulerte lekeplassene, sammen med den eksisterende, vil kunne bli sosiale møte- og lekeplasser for alle i beboere i området, men kanskje spesielt for de barna som ennå ikke er

komfortable med stor avstand til eget hjem. Planbestemmelsene setter krav til minimumstilbud på lekeplassen, samt sier hvem som eier arealene. For de større ungene som krever løkker og større gressarealer, har skolen flere baner som kan benyttes.

7.7 Tilgjengelige boenheter og universell utforming

Ny boligbebyggelse vil måtte følge gjeldende lovverk som setter premisser for utforming av boligen og dets utomhusområder, samt fellesarealer og øvrige utearealer.

Egnede deler av lekeområdet skal være tilgjengelig for rullestolbrukere, og skal være universelt utformet så langt det lar seg gjøre. Lekeapparater som funksjonshemmede kan benytte, skal ha rullestoltilkomst.

7.8 Konsekvenser: Sol og skygge

Topografien er sørvendt og det skulle tilsi svært gode solforhold.

Ny bebyggelse vil ikke forringe solforhold for eksisterende bebyggelse.

7.9 Konsekvenser for naboer og brukere av området

Bortsett fra det enkle faktum at utbygging av området vil være en endring i seg selv vil eksisterende beboere i områder ikke bli berørt i vesentlig grad. Det vil bli økt trafikkbelastning generelt på både Ullernvegen og på samlevegene i området. Som en konsekvens av ny regulering vil atkomstveier og innkjøringer ryddes opp i, da eksisterende boligfeltet har mange avkjøringer som ikke er innregulert. Noen av disse er foreslått sanert i planforslag.

7.10 Behov for riggplasser

Det forutsettes at nødvendige riggplass avklares på de respektive tomtene.

7.11 Utbygningstrinn

Det fremstår rasjonelt at frittliggende eneboligtomter kan utbygges etter markedets behov (forutsatt at rekkefølgebestemmelsene blir overholdt). For å sikre god kvalitet på bygg og uteområder i områdene med konsentrert småhusbebyggelse bør disse bygges ut som felt/prosjekt.

7.12 Nytteverdi for samfunnet/fellesskapet

- Bedre og mer effektiv utnytting av et delvis utviklet boligområde
- Videreutvikle et eksisterende område fremfor å beslaglegge mer areal annet sted
- Miljø og energigevinst i samlokalisering og omfang

8 VURDERING VEDR. BEHOV FOR KONSEKVENSVURDERING

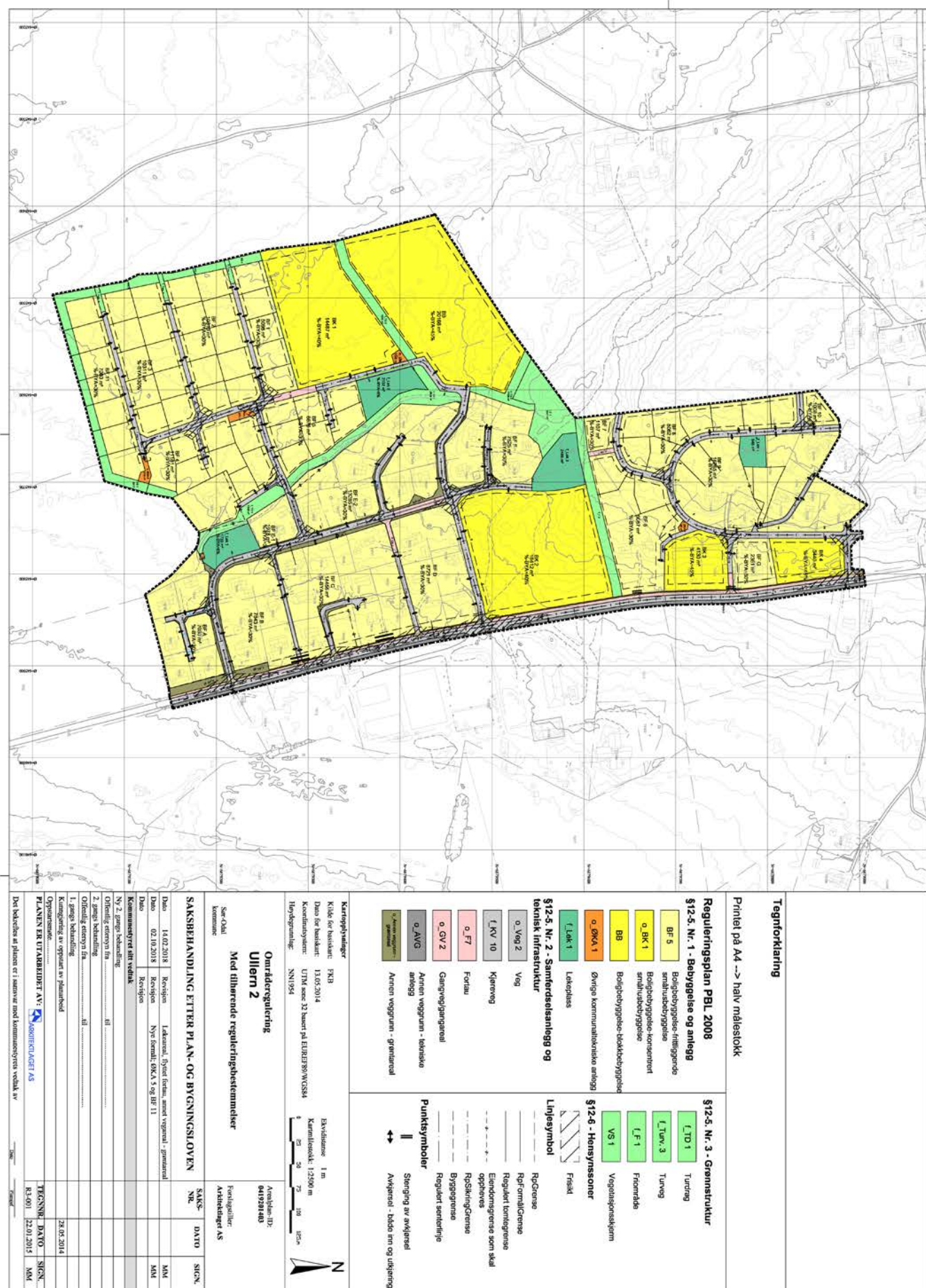
Vedr. behov for en konsekvensutredning (KU) av tiltaket henvises det til Forskrift om konsekvensutredninger (1.1.2015).

Detaljplanen og dets innhold utløser ikke alene behov for konsekvensutredning (jmfør § 2). Årsaken til dette er bl.a. fordi planens innhold ikke faller innunder noen av punktene i § 2-f, da planen er i henhold til overordnet plan (kommuneplanens arealdel).

§3 b-d kunne også ha utløst krav om utarbeidelse av konsekvensutredning, men detaljplanens innhold endrer ikke innholdet i verken kommuneplanens arealdel eller i gjeldende reguleringsplaner for området. Samlet sett utløser ikke reguleringsplanen og dets innhold krav til utarbeidelse av en konsekvensutredning.

- | | |
|-----------|-------------------|
| Vedlegg 1 | Plankart |
| Vedlegg 2 | Planbestemmelser |
| Vedlegg 3 | Illustrasjonsplan |

Reguleringsplanen m/bestemmelser er utarbeidet av:
Sist revidert: 18.01.2018 | MM







Jordmor Ragndis veg 20

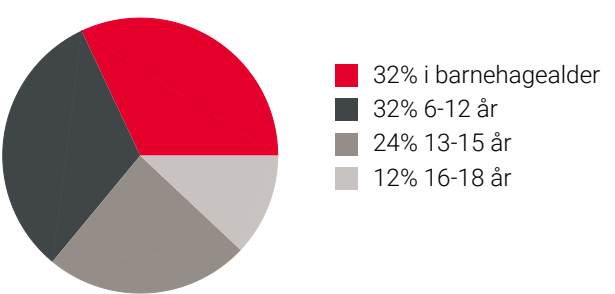
Offentlig transport

Ullern skole Linje 723, 7152	7 min	0.6 km
Skarnes stasjon Linje R14	8 min	5.8 km
Oslo Gardermoen	42 min	

Skoler

Glommasvingen skole (1-10 kl.) 784 elever, 41 klasser	7 min	5.4 km
Skarnes videregående skole 350 elever, 23 klasser	8 min	5.6 km
Øvrebyen videregående skole 450 elever, 17 klasser	24 min	27 km

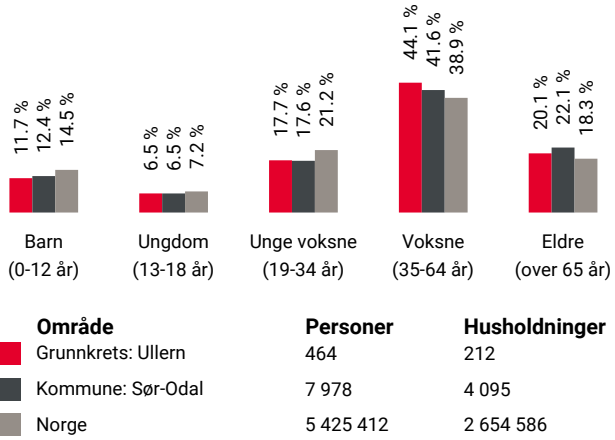
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	51%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Ullern barnehage (1-5 år) 48 barn	8 min	0.7 km
Korsmo barnehage (1-5 år) 79 barn	6 min	4.8 km
Tronbøl barnehage (1-5 år) 51 barn	10 min	7.3 km

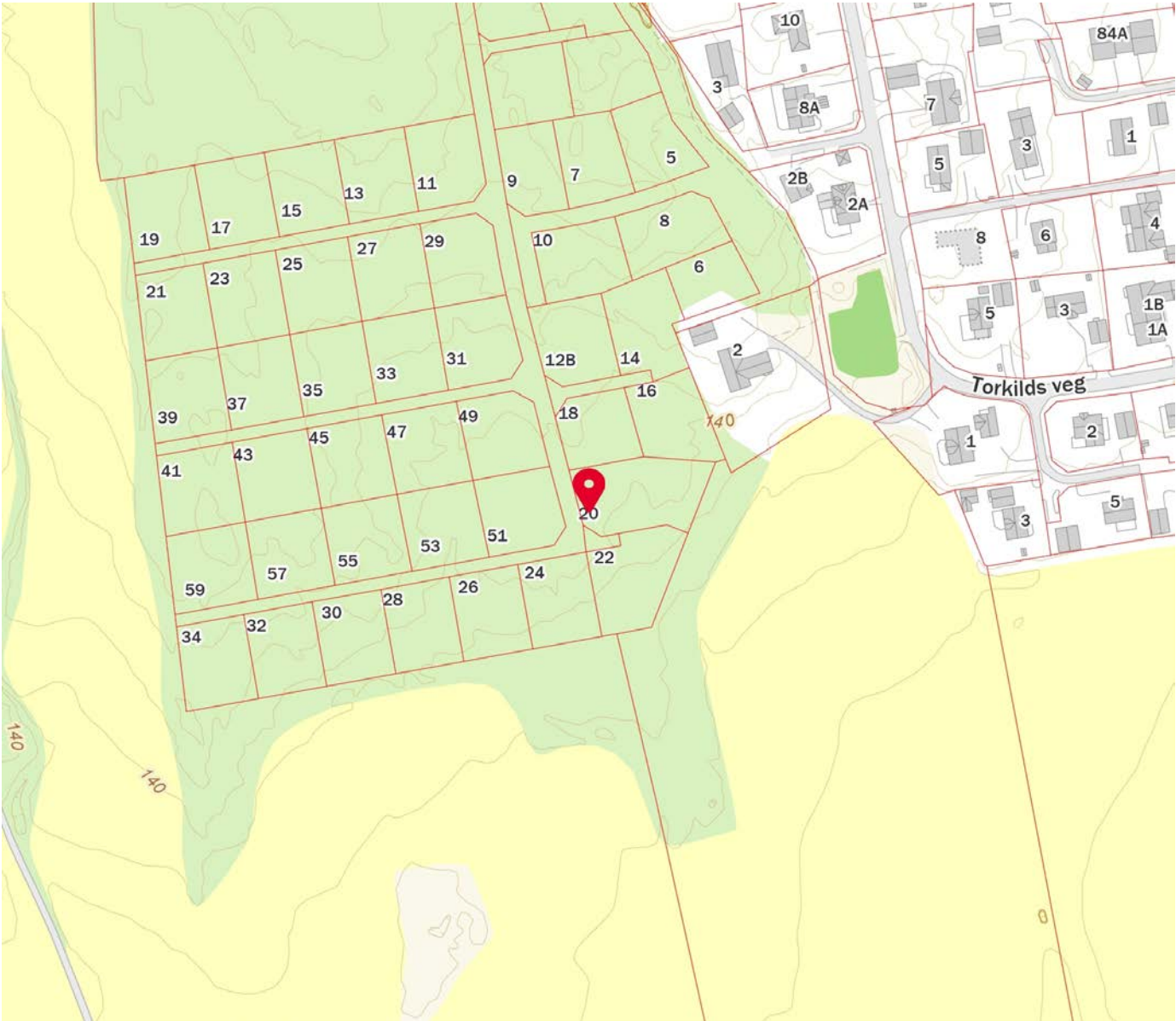
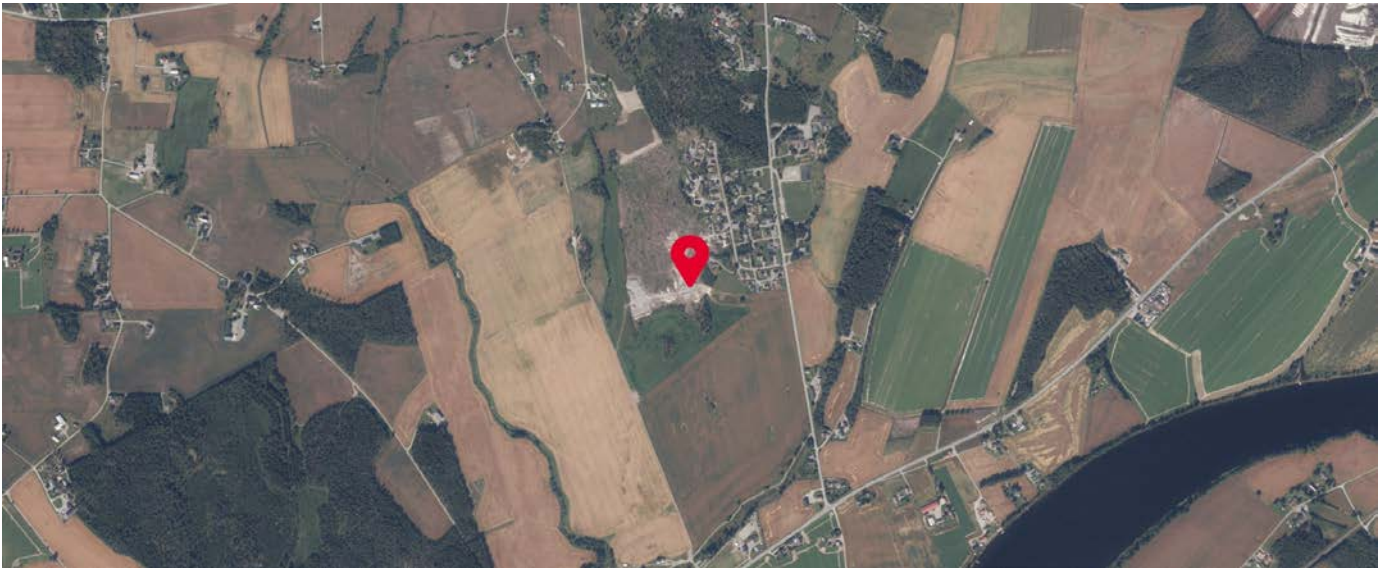
Dagligvare

Joker Skarnes Søndagsåpent	6 min	5 km
Coop Extra Skarnes Post i butikk, PostNord	7 min	5.8 km

Sport

Ullern idrettsplass Ballspill, fotball	5 min	0.4 km
Sportica Skarnes	6 min	
Family Sports Club Skarnes	10 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Kongsvinger kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse:
Boligtomter Ullern Solside, 2100 Skarnes
TOMT NR: _____

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kongsvinger AS
Saksbehandler: Marcus Møllhaug Buringrud

Oppdragsnummer:
1202235010

Telefon: 406 15 295
E-post: marcus.buringrud@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende kjøpetilbud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr _____
Beløp med bokstaver: Kr _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette kjøpetilbudet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder kjøpetilbud til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil kjøpetilbud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert budskjema Likeledes er undertegnede klar over at budskjema er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budskjema aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Kjøpetilbudet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____
Lånt kapital: _____ Kr: _____
Egenkapital: _____ Kr: _____
Totalt: _____ Kr: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)
Jeg gir kjøpetilbud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Navn: _____
Fødselsnummer (11 siffer): _____
Adresse: _____
Postnr: _____ Sted: _____
Tlf.: _____ E-post: _____
Dato: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.