

ULLENSAKER KOMMUNE
FORSLAG TIL ENDRING AV
REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR
JESSHEIM S

Opprinnelig vedtatt av Ullensaker kommunestyre den 13.6.2017

Ordfører

Detaljreguleringsplanen er datert 02.05.2016, revidert 11.11.2016

Reguleringsbestemmelsene er datert 14.07.2016, revidert 23.05.2017
Sist revidert 27.05.2019

Ved en inkurie har ikke endring i vedtak i sak 6/2017 i punkt 4.1 blitt lagt inn. Dette er rettet 3.1.2019.

Plan id nr. 385

1. GENERELT

1.1 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
Kombinert bebyggelse- og anleggsformål, 1800

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Kjøreveg, 2011
Gang-/sykkelveg, 2015
Gangveg/gangareal, 2016
Annen veggrunn, 2018
Annen veggrunn, 2019
Kollektivholdeplass, 2073

- Grønnstruktur
Grønnstruktur, 3001
Friområde, 3040

- Hensynssoner
Sikringssone, frisikt, 140
Sone med angitte særlige hensyn, naturmiljø, 560
Faresone, flomfare, 320

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Etappevis utbygging

Planområdet er delt inn i 3 delområder, A, B og C. Dette skal legges til grunn for etappevis utbygging av området. Ved utarbeidelse av situasjonsplan kan skillene mellom delområdene justeres slik at de passer med vist bygningsstruktur, uteoppholdsarealer og veger.

2.2 Estetisk plan

Før det sendes inn søknad om tillatelse til tiltak skal estetisk plan for planområdet være godkjent av kommunen.

2.3 Geoteknikk

Ved søknad om tiltak skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen og lokal stabilitet. Det skal påses at stabiliteten til fylkesvegene i området og E6 med tilhørende anlegg ikke påvirkes av utbygging i planområdet. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbyggingen skal skje i hht. vurderingene.

2.4 Veganlegg innenfor planområdet

Det skal utarbeides byggeplaner for interne veganlegg som skal godkjennes av Ullensaker kommune, samt Statens vegvesen der tiltak berører fylkesveg. Teknisk plan og byggeplan for ny rundkjøring i Dølivegen skal godkjennes av Statens vegvesen før tillatelse til tiltak gis.

Veganleggene skal være opparbeidet før det gis brukstillatelser for den bebyggelsen de betjener.

2.5 Rundkjøring Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor andre og tredje del av delområdene, skal det avsettes forholdsmessig andel eller sikkerhet for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/ Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.

Byggeplan skal være godkjent av Akershus fylkeskommune og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått før det kan gis tillatelse til tiltak.

Når første del av feltet er bygget ut(a/b eller c) skal det utarbeides ny trafikkanalyse.

2.6 Kollektivholdeplass

Før det gis brukstillatelse/ferdigattest skal kollektivholdeplasser i Dølivegen være etablert. Før bygging av kollektivholdeplasser langs Dølivegen, inkludert tilliggende gangveg/gangareal, skal byggeplan være godkjent av Statens vegvesen.

2.7 Vann og avløp

Før det sendes inn søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge godkjent rammeplan for vann- og avløpsutbyggingen, som skal behandles av VARV-enheten. Disse skal utarbeides i samsvar med krav og bestemmelser i kommunens VA-norm. Med bakgrunn i rammeplanen skal det utarbeides detaljplaner for vann og avløpsanlegg internt i byggeområdet. Detaljplanene skal behandles av VARV-enheten før anleggene bygges.

Før det gis igangsettingstillatelse skal kapasitet til V/A være sikret.

Feltinterne vann og avløpsanlegg for hvert byggetrinn skal være godkjent som driftsklare før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen det betjener. Annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten.

Overflatevann/ takvann/ drens vann skal behandles på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering med fordrøyning. Kun eventuelle nødoverløp fra infiltrasjonssystemer kan kobles til overvannsledning i Dølivegen etter avtale med VARV-enheten. Håndtering av overvann skal beskrives og godkjennes som en del av rammeplan for VA.

Dersom næringsvirksomhet kommer inn under regelverk for utslipp/ påslipp av næringsavløp (forurensningsforskriften kap. 15-15A), skal det søkes nødvendig tillatelse om utslipp og/eller påslipp.

2.8 Renovasjon

Kommunens retningslinjer for renovasjon skal følges. Beskrivelse på hvordan renovasjonsordningen skal praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune skal utarbeides.

Før det sendes inn søknad om tillatelse for oppføring av ny bebyggelse, skal løsning for renovasjon være godkjent av kommunen.

2.9 Grønnstruktur

Plan for framtidig bruk av grønnstrukturarealer langs E6, inkludert støydempende tiltak, skal godkjennes av Statens vegvesen før tiltak innenfor disse arealene kan godkjennes av kommunen.

2.10 Uteoppholdsarealer

Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for hvert byggetrinn gis skal tilhørende felles utearealer være ferdigstilt i henhold til rammetillatelse.

Ferdigstilling av utomhusarealer tilpasses årstid i forhold til kvalitetsmessig gjennomføring av grunnarbeider og beplantning, men senest ved første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav om dokumentasjon

I forbindelse med søknad om rammetillatelse skal det vedlegges en designmanual for hvert delfelt der det redegjøres for hvordan estetisk plan sikres ivaretatt.

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges dokumentasjon for:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer
- Sol/skyggediagram for tidspunktene: kl. 9.00, 12.00, 15.00, 18.00 og 20.00 for datoene 21. mars, 21. april, 21. mai og 21. juni

3.2 Plassering

Allment tilgjengelige funksjoner som varehandel, kontor og tjenesteyting, skal plasseres ut mot gater, torg og plasser.

Støyskjerming, tillates anlagt innenfor byggegrense mot Dølivegen og Trondheimsvegen. Plasseringen skal ta hensyn til trafikkavvikling og trafiksikkerhet på tilliggende fylkesveger og gang/sykkelveger. Statens vegvesen skal godkjenne plassering av tiltak innenfor byggegrense.

3.3 Bebyggelsens utforming, estetikk

Bebyggelse og anlegg skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, med et moderne og gjerne nyskapende uttrykk. Bebyggelsens dimensjoner skal brytes opp ved hjelp av varierte former, høyder og fasadeuttrykk for å unngå lange monotone fasader uten oppbrudd. Boliger skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.

Der det er publikumsrettede funksjoner på gateplan skal bygningene utformes med aktive fasader.

3.4 Forurensing / støy

Ved utbygging av bebyggelse eller anlegg skal T-1442/2016, eller den til enhver tid gjeldende forskrift med retningslinje, legges til grunn for nye tiltak og eksisterende omgivelser.

Feltene skal utformes på en slik måte at støy minimeres i bygg og ved utendørs oppholdsareal. Boligene og annen støyømfintlig bebyggelse må ikke oppføres i områder der støybelastningen overskrider Lden 55 dB på fasade utenfor rom til støyfølsomt bruk eller ved utendørs oppholdsareal, som anbefalt i T-1442. I områder der støynivået overskrider Lden 55 dB skal det ved søknad om tiltak dokumenteres at det med støytiltak kan oppnås støyverdier innenfor grenseverdiene.

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Alle boenheter i rød og gul støysone skal være gjennomgående. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

Dersom støyutredninger viser at anbefalinger for rød og gul sone i T-1442/2016 avvikes, skal retningslinjenes anbefalinger i kapittel 3 følges. Det skal foretas støykartlegging før tiltak etter pbl § 20-1 kan igangsettes. Ved behov stilles det krav om balansert mekanisk ventilasjon og solavskjerming slik at generelle krav til godt innklima oppfylles. Dette gjelder alle typer tiltak. Utforming av støyskjerming må vurderes i forhold til estetikk (utforming, materialbruk og fargevalg).

Anleggsvirksomhet skal følge retningslinjer for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2016, avsnitt 4, eller den til enhver tid gjeldende forskrift med retningslinje.

3.5 Veganlegg innenfor planområdet

Interne veger skal dele inn planområdet på en mest mulig hensiktsmessig og ikke ekstra trafikkskapende måte. Interne gangveger skal knytte boliger og næringsareal til det overordna gangvegnettet langs Trondheimsvegen og Dølivegen.

3.6 Skilt og reklame

Skiltplan for skilt- og reklamebruk skal godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket. Skilt skal ikke henvende seg mot E6 eller rundkjøringen ved fylkesvegen Dølivegen x Trondheimsvegen x Gml. Trondheimsveg.

3.7 Parkering

Bilparkering for ny bebyggelse i planområdet

I rammesøknad skal det avsettes maks. følgende antall parkeringsplasser:

Blokkbebyggelse	1 + 0,20 gjesteparkering pr. boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 + 0,2 gjesteparkering pr. boenhet
Forretning, restaurant / kafé maks.	1 (min 0,5) 50 m ² BRA
Kontor og tjenesteyting maks.	1 (min 0,5) 100 m ² BRA
Helseinstitusjoner	0,5 pr. seng/behandlingsplass
Barnehage	1,2 pr. ansatt
Undervisning	0,5 pr. årsverk
Forsamlingslokaler	0,2 pr sitteplass
Treningssenter	1 pr.100 m ² BRA

I felles parkeringsanlegg skal minst 5% av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelseshemmede, hvorav minimum 2 biloppstillingsplasser.

Minst 5 % av p-plasser ved større parkeringsanlegg for bolig/næring, skal være tilrettelagt for el-bilparkering.

Sykkelparkering for næring

I rammesøknad skal det avsettes minimum følgende antall sykkelparkeringsplasser:

2 plasser pr. 100m² BRA forretning

2 plasser pr. 1000m² BRA kontor, tjenesteyting

Sykkelparkering skal plasseres på gatenivå og fortrinnsvis være under tak og/eller i parkeringsanlegg. Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelstativet enkelt kan låses fast.

Sykkelparkering for boliger

I rammesøknad skal det avsettes minimum 2 sykkelparkeringsplasser pr bolig.

Sykkelparkering for boliger skal ivaretas i parkeringsanlegg og/eller private sportsboder. For at sportsboder skal være egnet for parkering av sykkel må boder være tilgjengelig fra gatenivå eller fra egen biloppstillingsplass i parkeringskjeller.

10% av sykkelparkering til bolig kan plasseres på gateplan i tilknytning til boliginn ganger.

Estetisk plan

Estetisk plan skal beskrivelse og gi referanser for prinsipp for parkering i gate og på parkeringsplasser, sykkelparkering i gate og ved forretninger, og eksempler på parkeringsnedkjøringer.

3.8 Utearealer

Det skal avsettes 45m² pr. 100 m² boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25m² skal opparbeides til "lekbart areal" for barn på terreng. Maksimum 5m² av privat uteoppholdsareal kan inngå i utregningen. Utregningen for uteoppholdsareal kan se hvert delområde som helhet. Areal til større felles uteoppholdsareal kan sikres innenfor et annet delområde.

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250m².

1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av godkjent uteareal.

Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50% av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av busker. Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som "lekbart areal", men kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsarealer. Dette under forutsetning av at minst 30% av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av busker.

Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.

Felles uteoppholdsarealer skal opparbeides med høy kvalitet i utforming og materialbruk. Det skal legges vekt på multifunksjonelle løsninger, som gir mulighet for flere aktiviteter og ulike aldersgruppers bruk.

Ulike funksjoner skal orienteres best mulig i forhold til sol, støy, forurensning og klimatiske forhold. Utearealer til alminnelig bruk skal utformes slik at alle skal kunne bruke dem på en likestilt måte så langt det er mulig uten spesielle tilpasninger eller hjelpemidler.

Fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom kan utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg.

Det skal avsettes et større felles uteoppholdsareal sentralt i planområdet. 30% av dette arealet kan regnes til felles uteareal for tilliggende bebyggelse. Det felles uteoppholdsarealet skal være på minst 6 dekar, og inneholde soner for ulike aktiviteter, samt lekearealer egnet for større barn.

3.9 Estetisk plan skal definere ulike uteoppholdsarealer og hvordan skille mellom allment, halvprivat og private utearealer. Planen skal beskrive, definere kvalitetskrav og gi referanser til beplantning, materialbruk, utemøblement og lekeapparater, definere ulike lekeplasser og hvilke aldersgrupper de er myntet på, vise hvordan lekeplassene kan få en egen karakter og at det er diversitet i lekeapparatene.

3.10 Belysningsplan

Det skal leveres en belysningsplan som skal legge opp til variert og tilpasset belysning som sikrer trygge og stemningsskapende gater, plasser og uteoppholdsarealer

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG, BFKT

4.1 Formål

Kombinert bebyggelse- og anleggsformål.

Innenfor området tillates etablering av boligbebyggelse, forretninger men ikke kjøpesenter, samt tjenesteyting med tilhørende parkering.

Det tillates inntil 800 boenheter.

Det tillates opp til 3000m² BRA detaljhandel totalt innenfor planområdet.

Tjenesteyting kan være helserelevante tjenester og spesialisttjenester, fysioterapi, kiropraktor, lege, tannlege, treningssenter, frisør, hudpleie, fotpleie, kafe/restaurant/pub, kontorer, undervisning, forsamlingslokale, integrert barnehage, utstillinger o.l.

Forretninger skal lokaliseres i nedre etasjer, fortrinnsvis ut mot Dølivegen. Det tillates ikke forretningsvirksomhet som henvender seg direkte i retning krysset Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg.

Det tillates storhandel definert som minimum 1000 m² BTA pr. handelsaktør, opp til 10 000 m² BRA integrert i bygning til blandede formål. Rene klær- og skoforretninger tillates ikke.

Bebyggelsen må plasseres på dokumentert flomsikkert nivå (200 års flom), pluss sikkerhetsmargin på 0,5 m.

Boliger kan være i etasjer over de øvrige formålene. Det kan tilrettelegges for felles uteoppholdsarealer for boliger på tak over næringsbebyggelse.

Parkeringskjeller kan plasseres innenfor tillatt bebygd areal. Parkeringskjellere skal som hovedprinsipp ikke ligge i fasade mot hovedgater, torg, plasser og uteoppholdsarealer. Der dette likevel er nødvendig skal de delene av parkeringsanleggets vegger som blir synlige over bakken, utformes med tanke på å skape tiltalende oppholdsarealer på fortau og utearealer.

4.2 Byggegrenser

På plankartet er byggegrense til Trondheimsvegen og Dølivegen vist med 30m fra senterlinje veg, og miljøsonen til E6 på 100m fra senter av nærmeste kjørebane.

Det tillates ikke bebyggelse innenfor miljøsonen.

4.3 Grad av utnytting

Maks. %BRA = 150%.

Areal under bakken medregnes ikke i %BRA.

For bygninger som ut fra sin funksjon har etasjehøyder over 3m, skal bruksareal ikke regnes med tenkt plan for hver tredje meter.

Parkerings- og bodareal under terreng og opp til 1m over gjennomsnittlig planert terreng regnes ikke med i bruksarealet (BRA) til bebyggelsen.

Innglassede balkonger medregnes i BRA.

4.4 Byggehøyder

Bebyggelsen skal oppføres med variasjon i fasadeliv og etasjeantall. Bebyggelsen skal gi inntrykk av variert byggehøyde også på avstand.

Bebyggelsen skal ha en høyde på 10-19 meter (3-6 etasjer over planert terreng).

Det tillates tilbaketrukket toppetasjer innenfor høydebegrensingen. Rekkverk for takterrasse tillates over maks. byggehøyde forutsatt at dette trekkes tilbake tilsvarende rekkverkets høyde, fra bygges fasadeliv.

Regulert byggehøyde skal måles i forhold til gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Tekniske anlegg skal fortrinnsvis plasseres minimum 3m fra fasadeliv. Tekniske anlegg kan plasseres på tak hvis utformingen av anlegget integreres i arkitekturen. Høyder på nødvendige tekniske anlegg ved siden av bygg eller oppå tak skal avklares i søknad om tiltak.

4.5 Nettstasjoner

Det skal avsettes areal til nettstasjoner for å betjene planområdet. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og utenfor regulerte byggegrenser. Nettstasjoner skal plasseres minimum 10 m fra boligbebyggelse. Det skal være 5 m byggegrense rundt nettstasjonene. Nettstasjoner regnes ikke med i utnyttelsesgrad. Nettstasjoner skal ha en estetisk utforming og tilpasses omkringliggende bebyggelse.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Hovedgater og plasser skal ha en bymessig opparbeidelse. Estetisk plan skal angi en veiledende norm for utforming, materialbruk, design, belysning og beplantning som skal legges til grunn ved utarbeidelse av byggeplaner. Planen skal beskrive og ha referanser for de ulike gate-/vegnivåene, og hvordan de også kan skilles gjennom design.

Det tillates etablert uteservering på torg og gatetun, dersom dette er tilknyttet bevertningssteder i tilstøtende bebyggelse.

5.2 Kjøreveg, offentlig

Offentlige kjøreveger omfatter Dølivegen.

5.3 Gang-/sykkelveg, offentlig

Behov for evt. omlegginger av eksisterende gang-/sykkelveger ved kryss og ved tilknytning til interne gang-/sykkelveger, skal inngå i byggeplaner og godkjennes av Statens vegvesen.

5.4 Gangveg/gangareal, offentlig

Gangveg/gangareal skal opparbeides i fbm. kollektivholdeplass på sørsiden av Dølivegen.

5.5 Annen veggrunn, offentlig

Innenfor annen veggrunn tillates skilt og belysning.

5.5 Kollektivholdeplass

Kollektivholdeplass/busslommer med trafikksikker kryssing skal etableres langs Dølivegen.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Grønnstruktur

Grønnstrukturområdet kan fortsatt nyttes til landbruk. Når slik bruk opphører kan terrenget bearbeides og området gis en parkmessig opparbeidelse.

Det skal ikke legges til rette for lek i området.

Støyvoller tillates etablert innenfor miljøsonen langs E6. Prosjektering av støyvoller skal godkjennes av Statens vegvesen og det skal i forkant av prosjekteringen gjennomføres geotekniske vurderinger som også innebærer vurderinger for støyvollenes påvirkning på E6.

6.2 Friområde

For friområdet gjelder bestemmelser knyttet til reguleringsplan for Døli Vestre, stadfestet 31.08.1979.

7. HENSYNSSONER

7.1 Frisikt

Innenfor området mellom frisiktlinje og vegformål er det ikke tillatt med busker, gjerde eller andre sikthindre med høyde enn 0,5m over vegbanen.

7.2 Bevaring naturmiljø

Innenfor hensynssonen skal landskapet langs Dølibekken hensyntas, og kantsone av busker og trær skal opprettholdes og skjøttes. Det tillates ikke bygge- og anleggstiltak innenfor hensynssonen.

Dersom det ønskes en endret flomsikring i planområdet, eksempelvis ved voll, terrengheving, eller annen form for fordrøyning i hensynssonen, må det fremlegges en oppdatert flomrapport før rammetillatelse for første tiltak innen planområdet gis.

7.4 Faresone, flomsone

Det tillates ikke bygge- eller anleggstiltak innenfor hensynssonens 20 meters beltet langs Dølibekken. Det tillates opparbeidelse av uteoppholdsareal innenfor sonen, men utenfor 20-meters beltet forutsatt at arealene etableres slik at området kan brukes som fordrøyningsareal ved flom.

Dersom det ønskes en endret flomsikring i planområdet, eksempelvis ved voll, terrengheving, eller annen form for fordrøyning i hensynssonen, må det fremlegges en oppdatert flomrapport før rammetillatelse for første tiltak innen planområdet gis.