

# Ullensaker kommune

## Detaljregulering for Energivegen 4

Reguleringsbestemmelser for Energivegen 4

PlanID 398

Saksnummer 22/10916

Plankartet er datert: 05.05.2023

Bestemmelsene er datert: 16.05.2023

**Vedtatt dato:** <xx. måned xxxxx>

### Planens hensikt

Detaljregulering for Energivegen 4, gnr. 7 bnr. 184, Jessheim Næringspark, ble vedtatt av Kommunestyret 04.04.2017.

Formålet med planendringen er å ta inn tillegg i pkt. 4.1 i bestemmelsene til detaljreguleringen for Energivegen 4, om at tjenesteyting også omfatter omsorgsboliger.

Bestemmelsene er oppdatert for de formål som er på plankartet, for gitte dispensasjoner, etter innspill fra kommunen, samt noen redaksjonelle justeringer.

## 1. Fellesbestemmelser

### 1.1 Søknad om tillatelse til tiltak

Kommunen skal ved slik søknad påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Estetikk skal vektlegges særskilt. Det forutsettes at bebyggelsen gis et variert og tidsmessig formspråk og brytes opp med sikte på å unngå store monotone volumer.

Ved byggesøknad skal det medfølge fasadeoppriss og snitt av ny bebyggelse sammen med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse. Fjernvirkningen skal særlig dokumenteres. Skilt- og reklamebruk skal godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket.

Det skal fremlegges geotekniske redegjørelser for området ved søknad om tillatelse til tiltak.

Ved byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser detaljutførelse/opparbeidelse av alle ubebygde arealer inkl. avkjørsler fra Energivegen, interne vegger og gangarealer, parkeringsplasser, m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, samt vegetasjon. Terreng/plasser skal være høydesatt og fallforhold angitt.

### 1.2 Tilgjengelighet

Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet etter prinsippet om universell utforming for bevegelsehemmede og andre grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer og trafikkområder.

### 1.3 Vann og avløp

Tilkopling av stikkledninger for vann- og avløpsledninger skal skje i eksisterende eller nye kummer på det kommunale nettet.

Overflatevann/takvann/drensvann skal så langt mulig behandles i samsvar med prinsippet om lokal overvannshåndtering på egen eiendom. Det er gitt påslippstillatelse på 5 l/s for overvann/takvann/drensvann etter fordrøyning. Mengden overvann skal beregnes med 20% klimapåslag. Flomveger skal sikres for 200-års flom med 20% klimapåslag.

Dersom det skal monteres sprinkelanlegg skal vannledningen til sprinkler ha fjærbelastet tilbakeslagsventil i tilkoplingspunktet til annen vannledning. Det skal monteres sluseventiler på begge sider av tilbakeslagsventilen. Det skal være tilgang til tilbakeslagsventilen for service.

Det skal monteres vannmåler på ledningen for forbruksvann.

Plan for utvendig VA-anlegg og beregninger/tiltak for overvannshåndteringen skal sendes VARV-enheten til behandling. Utvendig VA-nett skal bygges og godkjennes som driftsklart av VARV-enheten før igangsettingstillatelse for bygg kan gis. Annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten.

Eksisterende kommunalt VA-nett skal ivaretas under utførelse av tiltak nær anlegget.

Dersom virksomheten kommer inn under regelverk for utslipp/påslipp av nærings- /industriavløp (forurensingsforskriftens kap. 15-15A), skal det søkes nødvendig tillatelse om utslipp og/eller påslipp.

### 1.4 Renovasjon

Næringsdrivende er ikke pålagt å følge kommunens renovasjonsordning, men er selv ansvarlig for å sørge for håndtering av eget avfall innenfor lovverket. Skal virksomheter ha avfall tilsvarende husholdningsavfall, skal det legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune.

Det skal utarbeides en renovasjonsplan for renovasjonsløsning med atkomst i tråd med Ullensaker kommunes renovasjonsforskrift vedtatt 01.01.21, og felles kommunal veinorm vedtatt 18.06.2019. Renovasjonsplanen skal godkjennes av Ullensaker kommunes renovasjonsmyndighet. Renovasjonsplanen skal utarbeides i samsvar med utomhusplan.

Før det gis rammetillatelse for bebyggelse med omsorgsboliger skal en renovasjonsteknisk plan (RTP) for omsøkt område være godkjent.

Før det kan gis brukstillatelse for omsorgsboliger, skal renovasjonsanleggene være utført etter godkjent renovasjonsplan, ferdigstilt og godkjent av kommunen renovasjonsmyndighet.

### 1.5 Parkering

Parkering kan anlegges på og under terreng.

Det skal avsettes 1 parkeringsplass pr. 75m<sup>2</sup> BRA forretning, og 1 parkeringsplass pr. 150m<sup>2</sup> BRA for kontor.

For undervisning skal det avsettes 0,5 parkeringsplasser pr. årsverk, og for omsorg 1 parkeringsplass pr. årsverk.

Minst 5% skal være utformet for forflytningshemmede.

10% av biloppstillingsplassene skal ha ladepunkt for el.bil.

Det skal sikres 8 HC-plasser med lademuligheter i parkeringskjeller.

Parkeringsplasser for servicebiler skal merkes.

Det skal avsettes plass til minst 100 sykkelplasser.

Det skal etableres sykkelparkering, ladepunkter for sykler, rullestoler ol. på egne plasser i parkeringskjeller tiltenkt omsorgsboligene og andre brukere i bygget.

Det skal etableres tilstrekkelig strømtilførsel for ladning av el.biler og sykler på alle plassene i felles parkeringskjeller.

Det skal legges til rette for sambruk av parkering for biler og sykler til de ulike virksomhetene.

#### 1.6 Utendørs lagring

Utendørs lagring er i utgangspunktet ikke tillatt.

#### 1.7 Byggegrenser

Byggegrense til senterlinje av Energivegen er 12,5 m. Byggegrense for byggeområdet mot nord og sør er formålsgrense. For 1. etasje er byggegrense til senterlinje av Energivegen 13,5m.

#### 1.8 Støy og luftforurensing

Støygrenser i retningslinje T-1442/2021 tabell 2 skal legges til grunn for utformingen av boligbebyggelsen og uteoppholdsarealer.

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i gjeldende regelverk T-1520 og T-1442/2021 tabell 4 legges til grunn.

#### 1.9 Blågrønn faktor

Blågrønn faktor for planområdets søndre del med formålene f\_UTE, f\_SAA, f\_P1, VS3, samt grøfter med infiltrasjon, skal være minst 0,8.

## 2. Bestemmelser til arealformål

### 2 Bebyggelse og anlegg (pbl. §12-5 nr. 1)

#### 2.1 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål (KBA)

I området legges det til rette for etablering av bygg med forretninger, verksted, håndverksvirksomheter, kontorer, offentlig eller privat tjenesteyting, med tilhørende lager og utstillingslokaler.

Innenfor planområdet tillates forretning med detaljhandel med inntil 1200m<sup>2</sup> BRA.

Øvrig forretningsdel omfatter handel med plasskrevende varer som defineres i hht. de til enhver tid gjeldende overordna planer, samt håndverksvirksomheter med tilhørende utvalg.

Tjenesteyting omfatter idrettshall/treningscenter, servicevirksomhet, undervisning, lege/tannlege/fysioterapi og tilsvarende, konsulentvirksomhet, servering/kafé, overnatting i tilknytning til disse virksomhetene, samt omsorgsboliger med døgnvakt. Selve omsorgsleilighetene skal være på minst 50m<sup>2</sup> BRA.

### 2.1.1 Grad av utnytting

Grad av utnytting er maks. totalt bruksareal BRA=12.000 m<sup>2</sup>. Bruksareal under terreng, med himling under kote 204,5, skal ikke regnes med i grad av utnytting. Overbygde arealer ute, parkering på terreng, trappe- og heishus, samt mesaniner under 2,4m høyde inngår ikke i utnyttingsgraden.

I rom som strekker seg over flere plan skal kun bruksareal av grunnplanet, samt eventuelle gangbruer og tribuner tilknyttet idrettshall, og mesaniner over 2,4m medregnes i utnyttingsgraden.

### 2.1.2 Høyder

Maks. gesims/mønehøyde er kote 219,5.

4. etasje skal trekkes inn minimum 4,3m fra fasadeliv mot nord og sør, og minimum 1,8m mot øst.

### 2.1.3 Arealer i tilknytning til byggeområdet

Innenfor byggeområdet kan det avsettes plass til varelevering, parkering av biler og sykler, gangforbindelser og disponible utearealer.

Areal utenfor byggegrensen i vest kan nyttes til oppstilling av sykler. Arealet skal forøvrig holdes ryddig.

### 2.1.4 Uteoppholdsareal til omsorgsboliger

Til omsorgsboligene skal det tilrettelegges for minimum 25m<sup>2</sup> uteomhusareal pr. boenhet. 5m<sup>2</sup> kan være på privat balkong for hver boenhet. I tillegg skal det tilrettelegges for felles uteoppholdsarealer på minimum 10m<sup>2</sup> pr. boenhet på terrasse i tilknytning til omsorgsboligene.

## 2.2 Uteoppholdsareal (UTE)

Det skal opparbeides felles uteoppholdsareal, f\_UTE, på minimum 250m<sup>2</sup> på terreng for omsorgsboligene. Innenfor dette arealet skal det være plass til stoler/benker, bord, og egnet plass for grilling og andre aktiviteter. Uteoppholdsarealet skal støyskjermes, og være ferdigstilt senest ved brukstillatelse for omsorgsboligene. Det vises til støyrapport siste datering 05.05.2023 utarbeidet av Norconsult AS. Søndre del av uteoppholdsarealet tillates brukt til snøopplag. Dekket på f\_UTE skal være permeabelt. Utforming av f\_UTE skal framgå av utomhusplan.

## 3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

### 3.1 Parkeringsplass (P)

Parkeringsområdet f\_P1 skal opparbeides med parkeringsplasser, kjøre- og manøvreringsarealer for biler opp til semitrailer, adkomst til varelevering, renovasjon, parkeringskjeller, og gangadkomst mot nord.

Parkeringsområdet f\_P2 skal opparbeides med 1 HC-parkeringsplass og 3 korttidsparkeringer. f\_P2 skal gi adkomst til f\_SAA.

### 3.3 Parkering/uteoppholdsareal (SAA)

Innenfor f\_SAA er det tillatt med opparbeidelse av parkeringsplasser. Når det tillates virksomheter innenfor bygningen som har behov for uteoppholdsareal, skal f\_SAA omdisponeres til uteoppholdsareal. Dekket på f\_SAA skal være permeabelt.

## **4 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)**

### **4.1 Vegetasjonsskjerm (VS1-3)**

Vegetasjonsbeltet skal behandles parkmessig med plen, busker og oppstammede trær. Grøntbeltene kan i tillegg møbleres med benker og bord.

Vegetasjonsbeltet langs Energivegen skal gis et urbant uttrykk. Det kan i tillegg til overnevnte ha belysning, skilt til parkering og innganger, gangforbindelser mellom tilliggende fortau og bygget, og kjøreadkomst til trafo i bygget. Utforming skal gå fram av utomhusplan.

## **5 Hensynssone (§ 12-6)**

### **5.1 Frisikt H140**

I frisiktsonen skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller lignende med høyde over 50 cm over tilstøtende vegs planum.