



ULLESAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2023-2050

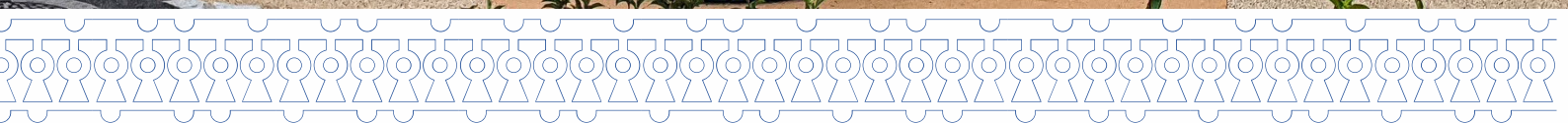
kommunedelplan

Planbestemmelser

HØRINGSFORSLAG

Datert 30.5.2023

Lagt ut til offentlig ettersyn av Kommunestyret den 20.06.2023 (sak 70/23)



Innhold

INNLEDNING.....	3
KAPITTEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER	4
§1.1 Formålsparagraf.....	4
§1.2 Planens rettsvirkning	4
§1.3 Plankrav	4
§1.4 Dokumentasjonskrav	5
§1.5 Utbyggingsrekkefølge.....	5
§1.6 Felles planbestemmelser.....	5
§1.7 Utbyggingsavtaler	6
§1.8 Estetikk og boligkvaliteter	7
§1.9 Kulturminner og kulturmiljø.....	8
§1.10 Landskap	9
§1.11 Naturmangfold og grønnstruktur	9
§1.12 Vassdragssoner	10
§1.13 Samfunnssikkerhet.....	11
§1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger.....	11
§1.15 Mobilitet.....	13
§1.16 Miljøkvalitet.....	15
§1.17 Støy.....	15
§1.18 Handel, forretning og kjøpesentre.....	16
§1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF).....	17
KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL.....	18
§2.1 Generelt.....	18
§2.2 Byforming innenfor byplanområdet	18
§2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer	18
§2.4 Bebyggelse til boligformål.....	21
§2.5 Bebyggelse til kombinert og anleggsformål	23
§2.6 Bebyggelse til sentrumsformål.....	28
§2.7 Bebyggelse for tjenesteyting	31
§2.8 Grønnstruktur	32
§2.9 Nåværende boligområder	33
§2.10 Hensynsoner	34
KAPITTEL 3 – RETNINGSLINJER TIL BESTEMMELSENE	35
KAPITTEL 4 - PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM	48
§4.1 Generelt.....	48
§4.2 Arealkrav for parkering.....	48
§4.3 Ladeinfrastruktur for elbil	48
§4.4 HC-parkering	48
§4.5 Parkering til service	48
§4.6 Skilting av parkeringsplasser	49
§4.7 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur.....	49
§4.8 Bildelingsordning.....	49
§4.9 Parkeringsssone for Jessheim.....	50
§4.10 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil.....	51
KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER	53
§5.1 Utdypende forklaringer.....	53
§5.2 Definisjoner	53

INNLEDNING

Kommunedelplanens arealdel skal bidra til at Jessheim utvikler seg i tråd med hovedmålene for samfunnsutvikling i kommuneplanens samfunnsdel (vedtatt 2020) og vedtatte målsetninger og prinsipper for byutvikling. Arealdelen skal legge til rette for styrking av utvikling av Jessheim på en måte som sikrer:

- arealeffektiv utvikling
- grønn mobilitet og lavt transportbehov
- etablering av offentlige tjenester/sosial infrastruktur
- høy funksjonell og estetisk kvalitet i de bygde omgivelsene
- gode og trygge nabolag som skaper sterke og inkluderende lokalsamfunn
- flere byrom og parker som bidrar til og styrker blågrønne kvaliteter og universell utforming

Veiledning

Planbestemmelsene i dette dokumentet utgjør sammen med plankartet den juridisk bindende delen av kommunedelplanen for Jessheim by. Planen består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse som beskriver intensjonene med planen
- Plankart med arealformål og hensynsoner
- Bestemmelser som angir på en rettslig bindende måte hvilke vilkår et tiltak må oppfylle for at det skal kunne gjennomføres. Retningslinjene utdyper innholdet i bestemmelsene, og sikrer felles forståelse og praktisering, men gir ikke i seg selv hjemmelsgrunnlag for vedtak.
- Temakart for utvalgte tema. Det fremgår av bestemmelsene og retningslinjene hvilke forhold skal ivaretas iht temakartet

Dette dokumentet inneholder bestemmelsene og retningslinjene og er delt i fem deler:

- Kapittel 1: Generelle bestemmelser som gir overordnede rammer for hele planområdet, samt presiserer tekniske krav og kvalitetskrav som skal ivaretas, jf. PBL § 11-9.
- Kapittel 2: Bestemmelser knyttet til arealformål: Gir tilsvarende føringer for planens ulike arealformål, jf. PBL §§ 11-9, 11-10 og 11-11.
- Kapittel 3: Retningslinjer til kommunedelplanbestemmelser
- Kapittel 4: Parkeringsnorm for Jessheim
- Kapittel 5: Utdypende forklaringer og definisjoner

KAPITTEL 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

§1.1 Formålsparagraf

Kommunedelplanens arealdel skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktige strategier for utvikling av Jessheim. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse og trivsel, grønn mobilitet og klimahensyn blir prioritert.

§1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021. Regulerings- og bebyggelsesplaner vedtatt før kommunedelplanen gjelder så langt de ikke er i strid med denne planen, og dersom ikke annet fremgår av denne planen.

§1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdsel og infrastruktur (PBL. § 11-7 nr. 1 og 2) kan tiltak som nevnt i PBL. §§ 20-1 og 20-2, herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Ullensaker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:

Sentrumsutvikling, bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (bl.a. veg, VA-anlegg, gang-/sykkelveg, energiløsninger, renovasjon, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus, skoler), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.3.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte, mindre områder vist som "Boligbebyggelse - nåværende" i kommunedelplankartet, kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. Oppføring inntil to boenheter per tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 i kommunedelplanen og krav til minste tomtestørrelse. Følgende krav for minste tomtestørrelse ved deling og seksjonering gjelder:
 - 800m² for tomt til enebolig
 - 1200 m² for tomt til tomannsbolig
2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Tomtene kan bebygges med maks to boenhet pr. tomt. Både ny og gjenværende tomt må oppfylle kravet til minste tomtestørrelse jf. punkt 1 over. Tiltaket må oppfylle krav knyttet til frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 til kommunedelplanen.
3. Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, samt tiltak etter PBL. §§ 20-4 og 20-5.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

Ved tiltak som unntas plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

Ved fortetting i områder vist som nåværende frittliggende småhusbebyggelse jf. punkt 1 og 2 over, skal det tas særlig hensyn til overvann og trafikale forhold. Tiltaket skal utformes strøkstilpasset slik at hoveduttrykket av eksisterende bebyggelse, herunder høyde, takform, skala og volum, videreføres i tråd med §2.9 Nåværende boligområder. Særlig avvikende bebyggelse tillates ikke. Krav knyttet til blågrønn faktor må oppfylles iht. gjeldende norm.

Selv om det gis unntak fra plankrav, skal kommunedelplanens øvrige bestemmelser overholdes.

Unntaket gjelder ikke for boligbygging i støyutsatte områder.

1.3.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

I områder avsatt med hensynssone H810, detaljeringszone – er det krav om felles planlegging (PBL. § 11-8, e). Dette gjelder K1, K4, K6 (K6.1-3), K8, K9, K16, K17, K21, S1, S5, S6 og Gystadmarka Nord (inkl. B13-B14, T6-T9).

§1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Generelt

Til førstegangs behandling av område- eller detaljreguleringsplan skal blant annet følgende dokumenteres:

- Stedsanalyse (eksisterende bebyggelse, forbindelser, grønnsstrukturer, ev. bekker mm.)
- Barnehage- og skolekapasitet innenfor kretsen tiltaket finner sted
- Mobilitet, herunder tilrettelegging for myke trafikanter, kollektiv, bylogistikk, trafikkonsekvenser og trafiksikkerhet
- At krav om sikkerhet til områdestabilitet er ivaretatt.
- VA-rammeplan med overvannshåndtering og sikring av flomveger
- Hvordan normen for blågrønn faktor foreslås oppfylt
- Miljøoppfølgingsplan inkl. avbøtende tiltak for anleggsfasen
- Naturmangfoldkartlegging
- Skisse for renovasjonsløsning

1.4.2. Utomhusplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med byggetiltak. Det vises til presiseringer i retningslinjene

§1.5 Utbyggingsrekkefølge

1.5.1 Gystadmarka nord (nord for områdereguleringsplan for Gystadmarka, vedtatt 17.4.2018)

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommunedelplanen er utviklet: den delen av Gystadmarka som er omfattet av områdereguleringsplanen, samt feltene S5, K5 og K6 i Byplanen, og hele Jessheim sørøst.

1.5.2 Nordbymoen Nord/Nordby park

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommunedelplanen er utviklet: feltene S5, K5, og K6 i Byplanen, hele Gystadmarka (inkl. Gystadmarka nord) og hele Jessheim sørøst. Unntatt fra utbyggingsrekkefølgen er regulering og etablering av gravlund.

§1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

Reguleringsplaner skal ivareta folkehelse og trivsel. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelsen, jf. folkehelseloven § 5c.

1.6.2 Universell utforming

I plansaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt. Friområder, gang- og sykkelveger og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming. Bygulvet skal ivareta ledelinjer, oppmerksomhetsfelt, farefelt og luminanskontrast, jf. kap. 2.2 i Formingsveileder for Jessheim sentrum.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal universell utforming og tilgjengelighet sikres.

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av fylkeskommunen.

Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk og blågrønn infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, samferdsel, grønnstruktur mm.) er godkjent ved ferdigbefaring av rette myndighet. Krav og retningslinjer til dokumentasjon, bygging og godkjenning av anleggene i Ullensaker kommune skal følge den til enhver tid gjeldende VA -og veinorm, og relevante veiledere.

VA-anlegg skal være bygget og godkjent av VA-enheten inkludert godkjent sluttokumentasjon før det søkes igangsettingstillatelse for bebyggelse som skal betjenes, evt. med betingelser.

Torg, park, lekearealer og grønnstruktur i og langs gater/veger mv. skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrig teknisk anlegg.

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal før det gis igangsettingstillatelse til byggetiltak. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

1.6.5 Kunst i offentlig rom

Kunst og kultur skal ha en sentral rolle i by- og tettstedsutviklingen. Den som er ansvarlig for større (over 15 boenheter) utbyggingsprosjekter skal sørge for at kunsten og kulturens plass vurderes og ivaretas i forbindelse med planlegging i tråd med «Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning».

1.6.6 Midlertidige tiltak

Kommunedelplanens rettsvirkning gjelder også for midlertidige- og flyttbare konstruksjoner jf. PBL §20-4.c.

Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, skal plasseres i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

1.6.7 Midlertidig bruk

Tomter som skal bygges ut med ny bebyggelse, tillates ikke brukt til parkering etter riving av eksisterende bebyggelse. Midlertidig bruk, som f.eks. etablering av parsellhager, som er i tråd med planens intensjoner om å styrke bykvalitetene og aktivitetstilbudet i sentrum tillates.

1.6.8 Grad av utnyttning

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnyttning, settes maksimal tillatt grad av utnyttning til BYA = 30% inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

I tillegg gjelder kravene i kapittel 2 §2.3 og §2.9 og kapittel 4.

§1.7 Utbyggingsavtaler

1.7.1 Avgrensning

Ved utbygging innenfor den geografiske avgrensningen for Byplan må tiltakshaver regne med å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til, og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, inkl. overvannsløsninger, veg, herunder fortau/gang- sykkelveg med belysning, park, grønnstruktur og lekearealer. Dette forutsetter også bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg, som definert i §5. I tillegg kan det gjelde infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.

Ved utbygging til nevnte formål skal behovet for utbyggingsavtale vurderes for i hver enkelt sak.

Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

I utbyggingsavtaler kan det inntas klausuler knyttet til ivaretagelse av klima og miljø som gjelder tiltak som er vedtatt i den arealplanen utbyggingsavtalen er knyttet til.

1.7.2 Sosial boligbygging

Utbyggingsavtaler kan regulere antallet boliger i et område, største og minste boligstørrelse og nærmere krav til bygningers utforming der det er hensiktsmessig. Utbyggingsavtaler kan også inneholde bestemmelser om at kommunen, eller andre aktører, skal ha tilvisningsrett eller fortrinnsrett til å kjøpe en andel av boligene til markedspris.

§1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og nødvendig historisk tilknytning. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.

Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende byrom, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv. Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) skal legges til grunn i vurdering av alle plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning, unntatt områder omfattet av områdeplan for Gystadmarka, der Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) skal gjelde.

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv i forhold til dets funksjon, og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, herunder skala, struktur, høyder, materialbruk, farger og rytme. Fasadene mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.

Akser og siktforbindelser jf. temakart skal ivaretas. Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel grønnstruktur og store trær skal bevares. Landskapsilhuetter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes. Fjernvirkning av tiltak på eksponerte områder skal vurderes særskilt.

Langs viktige kommunikasjonsårer skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis.

Langs gågater, bygater og hovedveger, jf. temakart gatebruk og mobilitet, stilles det krav om åpne fasader, utadrettet virksomhet og funksjoner som orienterer seg mot gateplan i 1.etasje. Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Nødvendige terrenginngrep og støttmurer skal gjennomføres i varige materialer med god estetisk kvalitet. De skal utformes slik at de får en funksjon og kan tas i bruk, og beplantes ved topp og/eller bunn.

1.8.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og dokumentasjon og vurdering av tiltakets estetiske sider, knyttet opp mot de føringene som er gitt i Byplanen og relevante formingsveiledere. Fjernvirkning av tiltaket for portaler og eksponerte områder skal belyses særskilt. Redegjørelsen ved byggesaksbehandling skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. Dersom kommunen finner at det er vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i reguleringsplan og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve ny detaljregulering/omprosjektering.

1.8.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen stille krav til antall boenheter, inkl. andel tilgjengelige boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning og boligtype.

Minstestørrelse på boenheter og anbefalinger til fordeling er gitt i retningslinjer.

Leiligheter som er ensidig orienterte mot nord, nordvest og nordøst tillates ikke.

Formålet er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

1.8.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet, jf. retningslinjer i kapittel 3. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

1.8.5 Skilting og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig.

All skilting og reklame skal innarbeides som en del av bygningenes fasadeuttrykk og/eller utomhusanlegg. Det må dokumenteres at tiltaket er i samsvar med kommunens formingsveileder. Det skal redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kreves godkjent plan for skilting.

Skilting og reklame skal underordnes bygningsmiljø og tilpasses/innarbeides bygningenes arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet/pr. fasade hvor bygningen er oppført mot gate.

Mengden skilt/reklame i kulturmiljøer skal begrenses, både i miljøet som helhet og på de ulike bygningene. Skilt/reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene.

1.8.6 Mikrohus

Med mikrohus menes en frittliggende boenhet til boligformål på inntil 30m² BRA med en etasje uten kjeller. Mikrohus bør ikke på noe punkt overstige en høyde på 4,5 meter over bakken.

Mikrohus kan oppføres på terreng i byggeområder avsatt til boligbebyggelse, inkl. småhusområder. For mikrohus gjelder de samme bestemmelsene som for sekundærboenhet.

Byggeteknisk forskrift (TEK17) og byggsaksforskriften (SAK10) gjelder også for mikrohus.

§1.9 Kulturminner og kulturmiljø

Kvaliteten i kulturmiljøer registrert i kulturmiljøplanen skal ivaretas gjennom plan- og byggesaksbehandling og ved anleggstiltak iht retningslinjer og rutiner beskrevet i kulturmiljøplanen. Alle plan- og byggesaker og tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges kommunens rådgiver for kulturminnevern, og når relevant også regional kulturminnemyndighet, for uttalelse.

Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter vurdering fra relevant fagmyndighet er godt tilpasset og harmonerer med kulturmiljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg. Ved søknadsbehandling kan det bes om en estetisk redegjørelse.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturmiljøplanen skal bevares.

Det skal vurderes om bygge- og anleggstiltak kan komme i konflikt med kjente eller hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i byen, sikre at dagens innbyggere og nye generasjoner får oppleve Jessheim med historisk dybde, samt å skape attraktive byrom.

§1.10 Landskap

Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle og sårbare natur- og kulturlandskap ivaretas.

§1.11 Naturmangfold og grønnstruktur

1.11.1 Naturmangfold

Ved nye reguleringsplaner skal naturmangfold kartlegges. For alle tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal det foretas en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Tiltak som kan forringe naturområder med høy økologisk verdi jf. temakart overordnet grønnstruktur, er ikke tillatt. Områdene skal bevares i sin helhet.

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. retningslinjene.

Der naturtyper av økologisk verdi, truede arter eller fremmede arter er registrert, skal konsekvensene for naturmangfold i både anleggsperiode og driftsfase utredes og dokumenteres. Tiltak i disse områdene skal legges frem for å ivareta naturtyper av høy økologisk verdi og truede arter, og redusere risikoen for spredning av fremmede arter.

1.11.2 Hogst av trær i hekkesesong

Felling, trimming og rydding av trær i perioden fra 1. april til 31. juli er ikke tillatt.

1.11.3 Beplantning og pollinatorkorridor

Ved eksisterende og ny beplantning bør det brukes variert, pollinatorvennlig og stedegen vegetasjon, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (april – september). Bruk av plantevernmidler bør unngås.

Innenfor pollinatorkorridoren (vist i temakart grønnstruktur og naturmangfold) bør eksisterende hager, alléer, beplantninger og grøntarealer i størst mulig grad bevares. Langs markerte vegger og gater i temakartet bør vegetasjon velges ut ifra angitt naturtypologi i tråd med anbefalinger i Formingsveileder for Jessheim sentrum.

1.11.4 Grønnstruktur

Områder for grønnstruktur skal preges av vegetasjon og være tilgjengelige for allmennheten. Kommunen, eller andre etter godkjenning fra kommunen, kan tilrettelegge områdene og oppføre konstruksjoner som er i tråd med arealformålet og allmennhetens interesser.

Viktige grønnstrukturer skal bevares.

Sammenhengende grøntdrag, grønne forbindelser, turveier og områder for lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes. Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek.

Ved etablering av nye grønnstrukturer (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, turveger, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert stedegen vegetasjon som skaper rom og avgrensning i området og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold.

Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, skal bevares i den grad det er mulig.

Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for sammenhengende grønnstrukturer og korridorer.

I plankartet og vedlagte temakart er det markert viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser og turveitraseer. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser og turveitraseer ved regulering.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige tur- og naturområder.

1.11.5 Gate- og tuntrær

Trær og annen vegetasjon som etter kommunens skjønn er viktig for rekreasjon og lek eller for biologisk mangfold skal tas vare på.

Etablerte trekker/alleer skal bevares. Hvis enkelttrær eller trekker må felles av sikkerhetsmessige eller andre grunner skal de erstattes.

Gatetrær skal velges ut med utgangspunkt i anbefalinger fra pkt 2.3 i Formingsveileder for Jessheim sentrum. Dette skal dokumenteres. Det skal ikke plantes gatetrær som er på svartelista.

§1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

For bebyggelse og anlegg som er erosjonsutsatt skal avstanden til elve-/ bekkkant være minst like stor som høyden på kanten, målt fra toppen av skrent til normal vannstand, men ikke mindre enn 20 meter, jf. veileder til TEK-17 kapittel 7 eller nyere.

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag, jf. til enhver tid gjeldende bestemmelser i kommuneplan. Det er grunneieres ansvar å vedlikeholde kantsone langs bekker og vassdrag, med mindre det foreligger andre bestemmelser.

1.12.2 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt. Dette gjelder også ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Unntak ved nødvendig tiltak i landbruk eller stedbunden næring. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge nødvendig dokumentasjon av konsekvenser. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

1.12.3 Vannmiljø

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Konsekvensene for vannmiljøet, både i anleggsperiode og driftsfase, skal vurderes og dokumenteres. Dersom det er behov, skal tiltak for å ivareta vannmiljøet igangsettes.

Langs bredden av vassdrag med årssikker vannføring skal det opprettholdes et naturlig vegetasjonsbelte som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr, jf. vannressursloven § 11. Inngrep i vegetasjonsbeltet tillates ikke, med mindre det foreligger sikkerhetsmessige hensyn.

§1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.1 Geoteknikk

For alle fradeling og byggetiltak under marin grense stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompenserende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes.

For alle planer og tiltak under marin grense skal faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i PBL § 28-1 og TEK17 § 7-3 med veiledning, herunder den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE Sikkerhet mot kvikkleireskred. Geotekniske rapporter skal ha klare og entydige konklusjoner. For geotekniske utredninger av tiltak innen tiltakskategori K3 og K4 krever kommunen kvalitetssikring gjennomført av uavhengig foretak. Geoteknisk rapport og kvalitetssikring må foreligge ved innsending av søknad om komplett planforslag/ rammetillatelse.

Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggtknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE Sikkerhet mot kvikkleireskred før tiltak igangsettes.

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 μ T (mikrotesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Det er byggeforbud i båndleggingssonen høyspenninganlegg H370. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

I alle plan- og byggesaker, i både regulerte og uregulerte områder, skal flomfare utredes.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor aktsomhetsområde for flom må det dokumenteres at tilstrekkelig flomsikring er ivaretatt og etablert. Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at de tåler å stå under vann. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom i temakart Overvann skal byggtknisk forskrift § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak langs strekninger, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det vurderes å velge løsninger som sikrer framtidige åpne vannveger.

§1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Ved tilpasning til konsekvenser av klimaendringer, herunder klimafaktor, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Kommunen skal fastsette klimafaktor.

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. Norsk standard. Følgende norm skal legges til grunn:

Formål	Blågrønn faktor (BGF)
Sentrumsformål i sentrumskjernen	0,65
Kombinerte formål og boligformål med blokkbebyggelse	0,8
Konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse (rekkehus, enebolig i kjede, tomannsboliger, ol.)	0,9
Næringsformål	0,6
Kommunale formålsbygg	0,85
Gater og torg mm	0,3
Parker, lekeplasser og opparbeidede grøntområder	1,3

I reguleringsplanen skal det synliggjøres at det er mulig å oppnå blågrønn faktor i en videre byggesak. Det skal synliggjøres at krav til blågrønn faktor kan oppfylles, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.

Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal hjemles i reguleringsplanen.

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

Ved all arealplanlegging og byggesak skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning – bruk av tretrinns-strategien for overvannshåndtering, se definisjon i kap. 5) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med alle tiltak, men må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

1.14.4 Energi

I alle bolig- og næringsområder bør det tilstrebes løsninger som gir lavt energiforbruk.

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi
- utveksling/sambruk av energi i området

Tilknytningen til fjernvarme skal skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen. Dette skal skje senest ved første igangsettingstillatelse. Det stilles krav til dokumentasjon på inngått avtale med fjernvarmeleverandør.

1.14.5 Vann og avløp

All bebyggelse, inkludert mikrohus og eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. PBL §§ 27-1, 27-2 og 30-6.1.

14.6 Renovasjon

Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter til enhver tid gjeldende forskrift for Ullensaker kommune og øvrig reglement. Nedgravde avfalls løsninger for husholdninger skal være universelt utformet og plasseres på egen grunn, inkludert oppstillingsplass/stopplomme til renovasjonsbil, jf. § 14, fjerde ledd i kommunes renovasjonsforskrift.

Valg av type renovasjonsløsning skal gjøres etter antall boenheter (se tabell nede), med mindre annet er spesifisert for det konkrete utbyggingsområdet.

Oppsamlingsenhet	Antall boliger
Beholdere på hjul	Under 10 boenheter
Nedgravde containere/brønner	10-100 boenheter
Mobilt avfallssug	100-300 boenheter
Stasjonært avfallssug	Over 300 boenheter

Ved etablering av nedgravde containere/brønner i områder med bebyggelse til sentrumsformål (se §2.6) samt i feltene K1-K9 og K16 skal det velges helt nedgravde containere.

Kommunen kan pålegge like løsninger i tiliggende/nærliggende områder, og i områder som er naturlig knyttet sammen. Kommunen kan stille krav om etablering/bruk av felles renovasjonsanlegg for tilgrensende eller nærliggende boligfelt.

Stasjonært/-e avfallssug i sentrum

Uavhengig av antall boenheter i tabellen over, skal planområder som ligger nær eksisterende og/eller planlagt trasé for hovedledning til stasjonært avfallssug koble seg til anlegget. Dette gjelder med mindre annet er avtalt med kommunen.

Det skal sikres areal for og tilstrekkelig kapasitet i terminalbygg for stasjonært avfallssug.

Næringsavfall

Ordning for næringsavfall skal etableres etter gjeldende regelverk og på egen grunn.

For eiendommer med både husholdnings- og næringsavfall, skal renovasjonsteknisk plan (RTP) vise hvordan det er lagt opp til atskilt håndtering av avfallet, jf. § 10 i kommunens renovasjonsforskrift.

§1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veier og gater, inkl. belysning

Kommunale og private gater/veier skal planlegges og bygges etter den til enhver tid gjeldende vegnorm og veglysnorm. Byggeplaner for nye veganlegg som berører fylkesveier skal godkjennes av fylkeskommunen. For veganlegg som skal overtas av Ullensaker kommune skal detaljplaner godkjennes av kommunen.

Nye gater/veganlegg og utvidelse av eksisterende gater/veier skal gis en utforming tilpasset området, der estetikk og bymessig utforming skal vektlegges. Gatene skal være tilgjengelige og universelt utformet med naturlige ledelinjer/markeringer.

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:

- i) gående ii) syklende/rullende iii) kollektivtrafikk iv) varelevering v) andre kjørende

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres.

Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til urimelig sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.

Byggegrenser langs offentlige gater og veger i planområdet avklares gjennom detaljregulering. For allerede regulerte områder gjelder vedtatt reguleringsplan.

For jernbane gjelder en generell byggegrense på 30 meter fra spor midtlinje jf. Jernbaneloven.

1.15.2 Byggegrense langs E6

Byggegrense langs E6 er 100 meter, regnet fra ytterkant vegskulder, bortsett fra områdene sør for Langelandskrysset der byggegrensen er 150m regnet fra senter av kjørebanen.

Unntatt fra dette er områder med godkjente reguleringsplaner.

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

I områdene avsatt til bebyggelse og anlegg og i LNFR-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med temakart som følger med kommunedelplanen.

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal planlegges med utgangspunkt i gatebruksplan jf. temakart gatebruk og mobilitet.

Varelevering skal løses på egen tomt og ikke på offentlige arealer. Det skal i reguleringsplaner synliggjøres hvordan varelevering er løst på en måte som ivaretar trafikksikkerheten og ikke påvirker gate-/byrommet negativt.

1.15.5 Kollektivtraseer

Ved regulering og bygging langs fv. 174 Algarheimsvegen/ Jessheimvegen, fv. 1496 Trondheimsvegen nord for Ringvegen, Ringvegen fv 1556 skal nødvendig areal til kollektivfelt og andre fremkommelighetstiltak sikres. Det skal være 30 meter byggegrense fra senterlinje i framtidige reguleringsplaner langs disse strekningene. Formålet er å sikre arealer for fremtidige behov i kollektivtrafikken.

Prinsippsnitt for gateutforming for øvrige strekninger prioritert for kollektiv kommer frem av retningslinjer.

1.15.6 Parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Jessheim, jf. kap. 4, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling. Ved omregulering og dispensasjon fra gjeldende reguleringsplan med andre bestemmelser om parkering, skal det dokumenteres at endring av opprinnelige parkeringskrav fører til økt kvalitet i felles uteoppholdsarealer.

Parkering på bakkeplan tillates ikke med mindre det er nødvendig parkering (for forflytningshemmende mv.) eller inngår som et element i å skape et levende gatebilde

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- Parkeringsplasser (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede og servicer, etableres som fellesareal for boligene de skal betjene. Gjesteplasser, plasser for forflytningshemmede og service, skal være tydelig skiltet og tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere.
- Ved større utbygginger skal parkering løses samlet for flere felt enten i felles parkeringskjeller eller parkeringshus. Mulighet for sambruk skal vurderes særskilt.
- Parkering på terreng/bakkeplan skal vises i situasjonsplan. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

Parkeringsareal over bakken inngår i beregning av grad av utnyttning.

§1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Vannkvalitet

Tiltak som medfører fare for forurensning av vannforekomster eller på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften.

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle må det utarbeides en tiltaksplan (jfr. Forurensningsforskriftens kap.2).

1.16.2 Luftforurensning

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

1.16.3 Lysforurensning

Lysforurensning skal minimeres ved planlegging av nye områder. Det er til enhver tid gjeldende veilysnorm for kommunene på Romerike som skal legges til grunn, og valg av løsninger skal skje etter anbefalinger for belysning i *Formingsveileder for Jessheim*.

1.16.4 Miljørisiko

Ved byggesak skal det følge en vurdering av miljørisiko og være utarbeidet et miljøoppfølgingsprogram for både anleggsperiode og driftsfase. Miljøriskovurderingen og miljøoppfølgingsprogrammet skal være utarbeidet av foretak med relevant fagkompetanse og beskrive miljøtiltak inkludert eventuell overvåkning, samt ansvarsfordeling og tidsfrister. Ivaretagelse av lovpålagte krav hjemlet i, blant annet, forurensningsloven, naturmangfoldloven og vannressursloven skal dokumenteres.

§1.17 Støy

1.17.1 Generelt

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner, skoler og barnehager). Grenseverdier i T-1442/2021, tabell 2 skal tilfredsstilles.

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2021, kapittel 6 Retningslinjer for bygg- og anleggsvirksomhetstøy.

1.17.3 Krav til støyfaglig utredning

Ved regulering og bygging med støyfølsomme bruksformål i rød eller gul sone definert i retningslinjen (T-1442/2021, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan og ved byggetillatelse.

Kommunens støysonekart for Jessheim (utarbeidet i mars 2023) gir oversikt over støyutsatte områder i byen fra veg og jernbane.

1.17.4 Særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor:

- sentrale deler av Jessheim (se kart i retningslinjene)
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 innenfor byplanområdet

- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2.2
- Alle boenheter (primære og sekundære) har en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
- Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
- Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes
- Grenseverdiene for innendørs lydnivå fra utendørs lydkilder er ivaretatt iht. lydklasser definert i byggteknisk forskrift

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Nødvendige utredninger, avveininger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpassing, inneklima mm.

Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompensierende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Det tillates ikke ettroms boenheter med kun dempet fasade.

Avbøtende tiltak og kompensierende forhold må sikres i plankart og bestemmelser. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

§1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesentre

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom områder med sentrumsformål.

1.18.2 Øvrig detaljhandel

I lokalsentrene (se definisjon i kap. 5), i områder med næring-, sentrum- eller kombinertformål, kan det etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal. Det kan også etableres annen «strøktjenende handel» (se definisjon i kap. 5) i tilknytning til dagligvarehandel i lokalsentrene, men ikke utover et totalareal på 1200 m². Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke. Endelig størrelse og omfang fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) i områder som ikke er regulert til detaljhandel, tillates ikke.

Hentepunkter («pick up points») for varer kjøpt på internett som inngår i detaljhandelsbegrepet tillates kun i områder regulert til handel.

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i reguleringsplanen legges til rette for slik handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

Søknad om mindre byggetiltak som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer tillates, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet.

Garasje / uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

Skoglovens § 2 gjelder så fremt ikke annet følger av verne- eller planvedtaket eller av forskrifter knyttet til vedtaket. Jordlovens §§ 8, 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Ved ny regulering skal det mellom produktivt landbruksareal og ny tomt eller eksisterende ubebygde tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdependende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§2.1 Generelt

Avgrensning og betegnelse på felt innenfor byplanområdet vises i kart. Byggehøyder angis i gesimshøyde eller koter der dette er viktig. Det angis maks høyde med krav om intern variasjon, og i noen tilfeller krav om nedtrapping mot spesiell bebyggelse eller gate. Der forholdene ligger til rette for det, skal det kunne avvikes fra planens høydebestemmelser for å kunne oppnå økt kvalitet i uteoppholdsarealer og variasjon i bebyggelsen. Dette avklares gjennom detaljregulering.

Ved oppføring av saltak skal mønehøyde være den samme som maksimal gesimshøyde. All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate. Det åpnes unntaksvis for tekniske anlegg på tak, men de skal være tilbaketrukket fra fasaden og integrert i byggets arkitektur. Det kan stilles ytterligere krav til disse i forbindelse med detaljregulering.

Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse for omgivelsene (for eksempel støy, støv, lukt, trafikk) tillates ikke.

§2.2 Byforming innenfor byplanområdet

Det skal tilstrebes en levende og mennesketilpasset utvikling med menneskelig skalabruk for gående og syklende, detaljrike og varierte fasader, god materialbruk og høy kvalitet på byrom. Det settes krav om variasjon i type bebyggelse, utnyttelse og høyde innenfor hvert enkelt felt, og som del av området samlet. Langs gågater, bygater og hovedveger, jf. temakart gatebruk og mobilitet, stilles det krav om åpne fasader, utadrettet virksomhet og funksjoner som orienterer seg mot gateplan i 1.etasje. Materialvalg og utforming skal ivareta alle brukergrupper.

I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur der bebyggelsens dimensjoner søkes brutt opp med varierte høyder, form og fasadeuttrykk. Det skal legges opp til en kvartalsstruktur med smalere vertikale sekvenser i fasader på gateplan som trekkes inn fra gate, og med dører/inngang direkte fra gate. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttet for å bidra til gatebildet, og bør dedikeres til utadrettet virksomhet.

Gående og syklende skal prioriteres i sentrum. Som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner skal det legges opp til et finmasket gangvegnett i kvartalene som er oversiktlige og trafikksikre for alle trafikantergrupper.

Prosjekter som skaper fysiske barrierer skal unngås.

Areal for felles uteareal skal prioriteres foran funksjoner som ikke trenger å ligge på bakkeplan (parkering, boder, renovasjon osv.).

Kjøpesentre / større handelsvirksomhet skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt. Adkomst til forretninger som ligger mot gate skal normalt sikres direkte fra gate. Det skal tilstrebes korte fasadelengder per forretning og dører mot gaterom.

§2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og rommelighetsnorm

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal, skal være solbelyst kl.15:00 ved vårjevndøgn og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00. Tilsvarende krav gjelder for privat uteoppholdsarealer for småhusbebyggelse.

Avstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gesimshøyde, eller minst 17 meter. Hensikten med denne normen er å sikre brukbarhet av uteareal og bokvalitet for boligene, ved å sikre nok luft, dagslys og sol i boligprosjektene.

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener, og ha trygg adkomst fra bebyggelsen. Felles utearealer skal utformes slik at de kan inneholde funksjoner som bidrar til felleskapet og beboernes velvære, som for eksempel spiselig hage, sittegrupper, grillplass, mm. Lekbart areal skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper, iht krav om lekeplasser §3.5. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold, og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen skal ha støynivå under grenseverdien for gul støysone. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon.

Samlet felles uteoppholdsareal skal være minimum 250 m² for utbyggingsfelt over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter.

Felles uteoppholdsareal skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger. I alle nye boliganlegg skal fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv slik at det blir et bruks- og trivselselement i utearealer som også sikrer biologisk mangfold.

En mindre andel av felles uteoppholdsareal kan unntaksvis etableres på lokk. For et slikt tilfelle skal minst 30% av uteoppholdsarealet ha en jorddybde på minimum 80 cm for etablering av trær og annen vegetasjon. Utforming skal ivareta gode gangforbindelser til tilgrensende områder.

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal. Maksimum 5 m² /boenhet av privat uteoppholdsareal (balkong eller terrasse) kan inngå i utregningen av felles uteoppholdsareal.

Følgende inngår i felles uteoppholdsareal:

Ubebygd areal på bakkeplan, og ikke-overbygd terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

Følgende inngår ikke i felles uteoppholdsareal:

Takterrasser, areal med helling over 1:3, og nødvendig snu- og kjøreareal, samt parkeringsareal.

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

Frittliggende småhusbebyggelse

For frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA), der parkeringsareal og kjørearealer ikke regnes med.

Dette skal gjøres etter følgende norm per boenhet:

- eneboliger: 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- tomannsboliger: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

Konsentrert småhusbebyggelse

For konsentrert småhusbebyggelse er kravet 100 m² uteoppholdsareal pr. boenhet, hvorav minst 50m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter. «Lekbart areal» på terreng skal opparbeides i henhold til §2.3 Lekearealer.

Blokkbebyggelse - områder med bolig- eller kombinerte formål

For områder avsatt til kombinerte eller boligformål med blokkbebyggelse er kravet 45 m²/boenhet til felles uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng jf. §2.3 Lekearealer.

Blokkbebyggelse - områder med sentrumsformål

For områder avsatt til sentrumsformål, skal det settes av minimum 25 m²/boenhet til felles uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng jf. §2.3 Lekearealer.

Særskilte krav for felt S5, K6 og stasjonsområdet

For utbyggingsfeltene innenfor områdene S5, K6 og stasjonsområdet, kan en viss andel av arealkravet til felles uteoppholdsareal dekket utenfor tiltakets område som del av felles blågrønnstruktur. Dette forutsetter:

- Uteoppholdsarealet til boligene må stedfestes i reguleringsplan..
- Arealet som skal benyttes er opparbeidet til park/plass/grønnstruktur eller sikret opparbeiding på annen måte.
- Utbygger bidrar forholdsmessig til opparbeiding og vedlikehold av det aktuelle arealet. Utbyggers bidrag kan fastsettes i utbyggingsavtale.
- Det skal dokumenteres i reguleringsplan/ved rammesøknad hvordan kravet er oppfylt.
- Gangavstanden til arealet skal ikke overstige 150 m, og det skal være god og trafikk sikker gangforbindelse.

Dette avklares nærmere i reguleringsplan.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Ved regulering av boligområder gjelder følgende bestemmelser til utforming av «lekbart areal»:

Lekeplass ved inngang

Ved detaljregulering av mer enn 5 boenheter skal det inngå areal med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig. Lekeplassen skal rammes inn av beplantning. Samlet areal skal være minst 50 m², og størrelsen skal fra og med 10 boenheter økes med 5 m² per boenhet.

Nærlekeplass

Ved detaljregulering av mer enn 50 boenheter skal det inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 250 m², og skal fra og med 50 boliger økes med 10 m² per boenhet. Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og ha fast dekke. Dersom det er nødvendig for å overholde avstandskravet kan lekearealet deles i to eller flere lekeplasser på minst 500 m² hver. For boligfelt med færre enn 200 boliger kan nærlekeplass inngå i strøkslekeplass dersom avstand på 150 meter overholdes.

Beplantning skal ramme inn eller danne rom rundt lekeplassarealet, slik at det blir en tydelig og lesbar soneinndeling.

Strøkslekeplass/grendelekeplass

Ved detaljregulering av 300-500 boliger skal det inngå strøkslekeplass/ grendelekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover, innen 500 meter fra boligen. Arealet skal være minst 5 000 m², og kan eventuelt deles i mindre lekeplasser på 2 500 m² hver. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter, byggelek og skating. Minst en tredjedel av arealet skal ha en jevn, hard flate for sykling, ballspill og annet. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med slitesterk trevegetasjon der bygging av lekehytter mv. er tillatt.

En strøkslekeplass på minst 5 000 m² kan betjene opptil 500 boliger.

Kommunen kan stille krav om samordning av størrelser og innholdet i lekeplasser i større områder der det pågår flere reguleringsprosesser samtidig.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan tilsvarende 5 % av arealet som settes av til bebyggelse og anlegg. Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA). Arealet inngår ikke i beregningen av felles uteoppholdsarealer. Areal avgitt til fortau, gatetun, kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen av størrelsen, verken på torg/park eller byggetomt.

§2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også §1.6.3 om *Rekkefølgebestemmelser*.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med pågående reguleringsplan for felt B2 – Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kulturmiljøer. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Det skal gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- fortausløsning være opparbeidet langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).
- interne gangforbindelser (øst/vest) være opparbeidet.

B3/B4 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med pågående reguleringsplan for felt B3/B4 – Gystadmarka.

B5-B9, BS -Nyholm

Området skal utvikles i tråd med pågående reguleringsplan for felt B5-B9 (Nyholm).

B11 – Finholtvegen

Det tillattes oppført frittliggende småhusbebyggelse.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- grønnstruktur mot Kverndalsbekken være etablert.

~~B12 – Gjestadtunet - FORESLÅS TATT UT AV PLANEN~~

~~Tillates oppført småhusbebyggelse. Hensynet til den fredete Gropavegen må ivaretas.~~

B63 – Kverndalstunet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse. Må ivareta hensynet til Holen gårdstun.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Støyskjerming være etablert

B13-B14 – Gystadmarka Nord (Inkludert T7, T8, T9 og T10)

Det er krav om felles planlegging. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, men det må avsettes plass til stor park for aktivitet/idrett og overvannshåndtering (deler av G2, G3, og G6), skole, barnehage, omsorgsboliger, livssynsnøytralt bygg, ev. helseinstitusjon.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- overvannsanlegg innenfor G2 og G3 være opparbeidet
- bydelsparken G2 med overvannsanlegg og dammer/tjern tilrettelagt for rekreasjon.
- bydelsparken G3 med treningsfelt for ballidrett være opparbeidet
- gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet
- en trafiksikker forbindelse videre ut i hovedsystemet nord for planområdet fra eksisterende undergang ved fv. 174 være opparbeidet
- grønnstrukturforbindelsen langs området i nord, øst og sør (G6) med kombinert tur- og løypestrase, og kobles til omkringliggende turvegnett.
- rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 jf. prinsippsnitt i §3 Retningslinjer
- minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet.

B15 – Nordbyjordet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i kombinasjon av eneboliger tomannsboliger med fordeling 70% eneboliger og 30% tomannsboliger, ref. KST-sak 87/21 datert 7.9.21. Adkomst til området fastsettes i reguleringsplanen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- kryss med Trondheimsvegen være opparbeidet
- snarveger mot gang/sykkelveg og bussholdeplass langs Jessheimvegen være opparbeidet
- turveg i grønnstrukturbeltet langs Sørholtet-feltet være opparbeidet

§2.5 Bebyggelse til kombinert og anleggsformål

Områder til kombinert og anleggsformål kan bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service, med mindre noe annet er angitt i beskrivelse for feltet. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varer, tillates ikke. Bygningenes 1.etasje mot gater/veger og byrom, inkl. parker og torg skal ha minimum 4,5 m høyde og forbeholdes publikumsrettede funksjoner. Der det bygges boliger i 1.etasje skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 10,5m og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet. Adkomst skal skje i bakkant med kobling til Trondheimsvegen i krysset ved Gotaasalleen. Eksisterende avkjørslar saneres. Ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen / Trondheimsvegen, være opparbeidet med nytt tverrsnitt i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- ny adkomstveg fra Trondheimsvegen i krysset ved Gotaasalleen være opparbeidet

K2 – Gotaas (sør for Gotaasalleen)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 24m. Høydene mot bevaringsverdig bebyggelse i sør skal trappes ned til maks 9m (3 boligetasjer). Adkomst skal skje fra etablert sideveg fra Gotaasalleen.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen / Trondheimsvegen, skal være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot skole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 16,5m. Bebyggelsen må hensynta bevaringsverdig bebyggelse i vest med høyder og byggegrense. Detaljhandel kan tillates. Etablering av trafikkikker kryssing av Algarheimsvegen skal vurderes ifm regulering. Avfallshåndtering skal løses med helt nedgravde containere eller avfallssug. Det stilles krav om koordinert planlegging av renovasjonsløsning sammen med K16.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Oddvar Jensens veg være opparbeidet med tilliggende fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen
- dagens atkomstveg være stengt

K4 – Saga service

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 18 m. Bebyggelsen må hensynta eksisterende småskala bebyggelse i øst og nord med høyder og byggegrense. Minsteandel næring, herunder kontor, er 60%. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. I tilknytning til kontor/næringsbygg skal det etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- kryssing av jernbanen ved stasjonen være sikret opparbeidet
- torg være opparbeidet
- fortau langs feltet være opparbeidet

K5 - Saga nord

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 21 m. Minsteandel næring er 20 %, herunder kontor. Detaljhandel kan tillates. Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm regulering. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan/torg med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen.

Ved regulering skal en turveg langs jernbanen og gang- og sykkelforbindelse gjennom området sikres.

Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget på Gystadmarka. Det stilles krav om koordinert planlegging av ledningssystemet og tilkoblingen til terminalbygget sammen med K6.1-K6.3.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- del av hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen være etablert
- Henrik Bulls veg langs K5 være sikret opparbeidet for gående og syklende i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- ny kollektivgate i Ringvegen være sikret opparbeidet

K6 (K6.1-K6.3) – Midtbyen (Søndre del av Jessheim næringspark)

Det stilles krav om felles planlegging innenfor delfeltene K6.1-K6.3 (jf. § 2.10.6). Følgende formål tillates innenfor feltet: bolig, kontor, park, detaljhandel, forsamlingslokale, tjenesteyting som skole, barnehage og helse/omsorgsboliger. Delfelt K6.1 og K6.2 skal ha adkomst fra Henrik Bulls veg og Industrivegen. Delfelt K6.3 skal ha adkomst fra Energivegen.

Det stilles krav til variasjon i boligtypologi og bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 21 m. Maks gesimshøyde innenfor feltet er 222 moh. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan og parken med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen jf. temakart siktlinjer, mm.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fastsatt i Mulighetsstudie for felt K6 (Sweco 2023) i tråd med FSK vedtak 12/23.

Det skal tilrettelegges for en attraktiv gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssing under fv. 174 ved dagens kryss ved Brannmannsvegen. Brannmannsvegen skal stenges. Innenfor feltet skal bekken åpnes, og det skal innpasses en allment tilgjengelig park på minimum 9 dekar med god tilgjengelighet fra tilgrensende delfelt. Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom reguleringsplan. Strøkslekeplass kan løses som del av parkområdet. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares ved regulering.

Planområdene skal tilkobles det stasjonære avfallssuget på Gystadmarka. Det stilles krav om koordinert planlegging av ledningssystemet og tilkoblingen til terminalbygget for disse områdene samt K5.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Felles for hele K6: Kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være sikret etablert.
- For delfelt K6.1.: Etablering av kryssing av jernbane for gående og syklende sikres etablert

- For delfelt K6.2.: Kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være sikret opparbeidet; krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet. Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.
- For delfelt K6.3.: Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være etablert.

K7 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 15m. Bebyggelsen kan ha formålene parkeringshus, kontor, offentlig eller privat tjenesteyting, og avfallsugssentral. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- ny kollektivgate i Ringvegen være sikret opparbeidet.

K8 – Trondheimsvegen nord for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde inntil 15 m (maks kote 220 moh.). Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Området kan utvikles med bolig, forsamlingslokale og forretning. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Gang- og sykkeladkomst i Leirvegen til Jessheim videregående skole må sikres. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Leirvegen opparbeides iht nytt tverrsnitt
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen fram til Jessheim panorama være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 15 m med tilbaketrukket toppetasje. Tillatt formål er bolig, forretning, kontor, service og tjenesteyting. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen være opparbeidet
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.

Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas vest

Det tillates oppført bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 15m. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst, samt hensynta siktlinjer fra sentrum jf. temakart siktlinjer. Det skal være vegetasjon mot tilgrensede boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet

K15 -Fargerike nord for Ringvegen mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde inntil 10,5m. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala og form. Atkomstveg med fortau til Jessheim skole nord i området mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen, skal reguleres sammen med feltet. Behov for omlegging av VA-ledninger fra Rådhusvegen til felt S5 ifm bekkeåpning, må avklares ifm regulering.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortau langs Rådhusvegen være opparbeidet
- bekkeåpning i S5 være sikret opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bolig, forretning, kontor og tjenesteyting, med bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 16,5 m. Bevaringsverdig bebyggelse må hensyntas. Det skal innpasses et byrom/torg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse. Hoveddelen av området skal ha atkomst fra Fjellvegen/Gerhard Veas veg. Gjennom området må det sikres en gang/sykkelveg som snarveg fra Gerhard Veas veg mot sentrum.

Avfallshåndtering skal løses med helt nedgravde containere eller avfallssug. Det stilles krav om koordinert planlegging av renovasjonsløsning sammen med K3.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Oddvar Jensens veg med tilliggende fortau til rundkjøringen ved Algarheimsvegen være opparbeidet
- krysset Algarheimsvegen/Jessheimvegen være utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet
- gang/sykkelveg fra Gerhard Veas veg mot sentrum være opparbeidet
- barnehage være etablert enten i K16 eller T2. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.

K17 – Allergotjordet – Allergot-Langeland (tidligere B4.1 i J-SØ)

Det stilles krav til felles planlegging. Området kan utvikles med konsentrert småhusbebyggelse og tjenesteyting (barnehage, helse/omsorgsbygg). Bebyggelsen må forholde seg til bevaringsverdig bebyggelse i volum, skala og uttrykk. Mønehøyden på bebyggelsen inntil hensynssone bevaring begrenses til to etasjer med maksimal gesimshøyde 6m og maksimal mønehøyde 9m. Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensede LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer). Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal etableres en gangforbindelse gjennom området som kobler Gamle Trondheimsveg og Allergotvegen i nord, og en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området mot Langmyra. Før regulering skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensede områder. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortausløsning langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være opparbeidet
- interne gangforbindelser (øst-vest og nord-sør) være opparbeidet

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale og omsorgsboliger.

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka)

Det tillates bebyggelse med varierende høyde på inntil 21 m. Minsteandel næring er 20%. Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus i områdets sørvestlige hjørne. Tillatt formål i høyhuset er forretning, kontor, service og tjenesteytende virksomhet. Det tillates ikke boligformål i høyhus. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for tilliggende bebyggelse, byrom, bokvalitet, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes og dokumenteres jf. retningslinjer for høyere bebyggelse. Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Allmenn tilgang til toppen av høyhuset må sikres. Innenfor feltet skal det anlegges et torg tilsvarende 5% av arealet satt av til bebyggelse og anlegg.

Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget på Gystadmarka.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- gang/sykkelveg langs feltet langs Jessheimvegen være opparbeidet
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet
- kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet
- trafiksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være sikret opparbeidet

K20 - Gystadmarkatunet (tidligere K2.1/ BKB i Gystadmarka)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 24m. Området kan bygges ut med boliger, omsorgsboliger, idrettshall/-anlegg, undervisning- og tjenesteyting. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.

Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget på Gystadmarka.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht mulighetsstudiet for K6
- planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet
- gang- og sykkelforbindelse til Industrivegen være opparbeidet

- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny kryssing av Jessheimvegen være sikret opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjer

K21 – Nordbymoen Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)

Det stilles krav til felles planlegging. Gravlund kan reguleres alene, men må ikke være til hinder for senere regulering av resten av feltet. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger og gravlund. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m² detaljhandel). Det tillattes ikke plasskrevende handel. Det skal sikres en adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen (unntatt gravlund) kan tas i bruk, skal:

- ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet.
- felles adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet

K22 – Nyholm omsorgsboliger

Området skal utvikles i tråd med pågående reguleringsplan for Nyholm.

§2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet, hotell, service og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varer, lager- og industrivirksomhet tillates ikke. I områder avsatt til sentrumsformål skal bygningene henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park. Bygningenes 1.etasje skal ha minimum 4,5 m høyde og forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger. Der det bygges boliger i 1.etasje skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt, og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde inntil 13,5 m mot Trondheimsvegen. Bebyggelsen må hensynta siktlinjer vestover, og nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense. Atkomst skal skje i bakkant med kobling til Trondheimsvegen i krysset ved Gotaasalleen. Eksisterende avkjørsler saneres. Ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata skal være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene

S2 - Gamlebyen

Eventuell ny bebyggelse innenfor Gamlebyen må underordne seg eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse jf. retningslinjene for bevaringszone 1. Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares med nok rom og grønt/hageanlegg rundt. Det skal opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- allment tilgjengelig park være opparbeidet

S5 – Sentrum nord (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Det stilles krav til variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde inntil 18 m nord for Kjeld Stubs veg. Bebyggelsen bør for øvrig trappes ned mellom bekken/grøntdraget og Ringvegen. Ved hjørnene markert som portaler i temakartet siktelinjer mm. kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang. Det stilles krav om etablering av barnehage. Størrelse og plassering avklares ifm regulering.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet, og prinsippene for overvannsløsninger for Jessheim sentrum (Sweco 2021) og vedtak i kommunestyret sak 78-22.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå på inntil 4 dekar i tillegg til grønndraget med bekkeåpning. Parken bør plasseres der det er en eksisterende klynge med større trær per i dag. Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom reguleringsplan

Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra kirka til Leirvegen.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- østre del av Trondheimsvegen, Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- ny VA-infrastruktur i området, inklusiv tilgrensende nødvendige tiltak for å sikre bekkeåpning, være opparbeidet
- bekkeåpning/grønndraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet
- park være sikret opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet
- barnehage være etablert. I reguleringsplan fastsettes det når kravet utløses.

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder inntil 18m, og en tilbaketrukket del med maks gesims 230 moh. Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Leirvegen være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen fram til Jessheim Panorama være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- gangveg som snarveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs være opparbeidet

S7 – Gardermovegen ved Jessheimkrysset

Området kan utvikles med sentrumsformål. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadrettet virksomhet. Bebyggelse skal ha varierende høyde inntil 16m. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende

eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned. Området skal ha atkomst fra Manesjen.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortau på tilliggende side av Manesjen være opparbeidet.
- Gardermovegen mellom Manesjen og Trondheimsvegen, være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjer

S8 – Stasjonsområdet sør (tidligere P1)

Området kan utvikles med sentrumsformål inkl. boliger. Bebyggelsen må tilpasses den fredede stasjonsbygningen med tanke på skala, høyder og byggegrense. Høyder, utnyttelse og øvrige detaljer avklares i områdeplanen for stasjonsområdet og rådhusplassen.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal

- Stasjonsområdet og strekningen av Ringvegen mellom Storgata og Henrik Bulls veg være opparbeidet i tråd med prinsippene for overvannsløsning (2021) og knutepunktplanen (2022).
- kryssing av jernbanen være opparbeidet
- Stasjonsparken være oppgradert
- gateterminal i Ringvegen og/eller bussterminal i S9-Stasjonsområde Nord være etablert i tråd med knutepunktplan for stasjonsområdet (2022)

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Området kan utvikles med sentrumsformål, blant annet bussterminal, reisetorg og stasjonsrelatert virksomhet, kontor, mindre detaljhandel, offentlig eller privat tjenesteyting, i tillegg til parkeringshus/parkeringskjeller. Bebyggelsen nærmest den fredede stasjonsbygningen bør trappes ned til gesimshøyde 213 moh og hensynta den med byggegrense. Det settes særlige krav til estetikk og kvalitet og det forutsettes utadrettet virksomhet mot offentlige byrom. Høyder, utnyttelse og øvrige detaljer avklares i områdeplanen for stasjonsområdet og rådhusplassen.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Stasjonsområdet og strekningen av Ringvegen mellom Storgata og Henrik Bulls veg være opparbeidet i tråd med prinsippene for overvannsløsning (2021) og knutepunktplanen (2022).
- kryssing av jernbanen være opparbeidet
- Stasjonsparken være oppgradert.
- gateterminal i Ringvegen og/eller bussterminal være opparbeidet i tråd med knutepunktplan for stasjonsområdet (2022)

S11 – BS i Nyholmplanen

Området skal utvikles i tråd med pågående reguleringsplan for felt (Nyholm).

S12 – Rådhusomtå

Området kan utvikles med følgende formål: rådhus og kulturhus kombinert med andre sentrumsformål, i hovedsak kontorer og servicefunksjoner for offentlig virksomhet. Bebyggelsen må hensynta kirka med høyder og byggegrense. Det skal sikres god forbindelse for gående og syklende nord for rådhuset (Kirkestien). Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2daa.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Rådhusplassen være opparbeidet
- Rådhusvegen være opparbeidet
- Rådhusnagen være opparbeidet som park
- Kirkestien være opparbeidet
- stasjonsområdet og strekningen av Ringvegen mellom Storgata og Henrik Bulls veg være opparbeidet i tråd med prinsippene for overvannsløsning (2021) og knutepunktplanen (2022).

§2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon og forsamlingshus/ velhus, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet

T1 – Nord for Skogmo skole

Området kan utvikles med skole, barnehage og idrettsanlegg.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- krysset med Algarheimsvegen, med trafiksikker kryssing for myke trafikanter være etablert.

T2 – Utvidelse ved Allergot skole

Området kan utvikles med skole, barnehage, helsebygg og omsorgsboliger. Utnyttelse og høyde avklares gjennom detaljregulering for skolen/ feltet.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Oddvar Jensens veg opprustes med tosidig fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen
- dagens atkomstveg stenges og utbedres slik at det tilpasses gange og sykling.
- dagens kryss med Algarheimsvegen bygges om.

T3 – Utvidelse av Nordby u-skole

Området kan utvikles med skole, barnehage. Gamleskolen skal hensyntas.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen tas i bruk, skal:

- vegen Solbakken utvides med fortau langs ungdomsskolens areal.

T4 - Gjestad

Området kan utvikles med bebyggelse til offentlig virksomhet, bo- og omsorgssenter, helsehus, barnehage, museum, besøksgård, parsellhager, omsorgsboliger og kommunalteknisk bygg og lager. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- atkomstveger fra Ringvegen være opparbeidet med tosidig fortau
- fortau langs Ringvegen langs Gjestad.

T5 – Gardermovegen nordøst – Utvidelse ved Jessheim barnehage

Området kan utvikles med barnehage, helse- omsorgsbygg. Høyder bør hensynta bebyggelsen i Manesjen.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- tosidig fortau langs atkomstvegen være opparbeidet.
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinje

T6 - Nyholm barnehage

Området skal utvikles i tråd med tråd med pågående reguleringsplan for felt (Nyholm).

T7 – Barnehage - parkbarnehagen

Området har krav om felles planlegging og utbyggingsrekkefølge §1.5. Adkomst skal være fra «Vestre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage.

T8 – Livssynsnøytralt bygg, barnehage, forsamlingslokale

Området har krav om felles planlegging og utbyggingsrekkefølge §1.5. Livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale eller barnehage Adkomst skal være fra «Vestre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres kirke/livssynsnøytralt bygg eller barnehage. Endelig formål, utforming og høyde må avklares gjennom detaljreguleringsplan.

T9 – Barnehage – Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging og utbyggingsrekkefølge §1.5. Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage.

T10 – Barneskole – Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging og utbyggingsrekkefølge §1.5. Adkomst skal være fra V6 eller «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barneskole.

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt bygg. Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa og inngå i en allmentilgjengelig og sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk, skal:

- felles adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet

§2.8 Grønnstruktur

G2 – Skogsparken Nordre del

Parken skal opparbeides til en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det skal legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper. Gjennom området skal det opparbeides:

- gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.

- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting).
- overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv)

G3 – Balløkka

Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass

- gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting).

G4 - Langmyra

- Langmyra er viktig å bevare som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte, og skal utføres i tråd med detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim, datert 23.3.2021.

G6 – Grønnstrukturforbindelse langs Gystadmarka nord

Grønnstrukturforbindelsen langs området nordlige og østlige grense skal opparbeides med kombinert tur- og løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter, belysning, samt opparbeidelse som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) og sykling sommerstid. Det skal også etableres en parallell trase for gående.

§2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen har et gjennomgående, enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske kvaliteter som for eksempel takform, materialvalg, volum og proporsjoner, samt plassering i forhold til veg. Kvaliteter i eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kverndalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m².

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 3.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, bebyggelsens takflater medregnet. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§2.10 Hensynsoner

2.10.1 Fare- og sikringssoner

SPBL. § 11-8, a):

- Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130_1 og 2
- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740_1 og 12.

2.10.2 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene.

Hensynssoner H720:

- Nordbytjernet landskapsvernområde

2.10.3 Hensynssone naturmiljø

Ved søknadspåtlige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi i og langs elveløp dokumenteres. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal vurderes åpnet og restaurert.

- Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer H560_1– 3
- Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550_1

2.10.4 Fredede kulturminner og kulturmiljø

Følgende områder er fredet hensynsone H730:

- Stasjonsbygningen
- Gropavegen

2.10.5 Hensynssone H570 bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke. Bygninger innenfor hensynsoner tillates ikke revet, og målestokk, eksteriør, helhet og karakteristiske detaljer skal bevares. Nybygg og anlegg innenfor eller tilgrensende hensynssonene skal forholde seg til eksisterende bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk. Større trær, verdifull vegetasjon, terrengformasjoner, historiske hager og parker skal bevares. Kulturmiljøer som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av gjeldende retningslinjer. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal innarbeides i prosjektens hovedgrep som estetiske og identitetsskapende elementer.

2.10.6. Pbl § 11-8, e) Krav om felles planlegging (omforming/fornyelse) H810-1-10

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: K6 (K6.1-K6.3), K8, K16, K17, K21, S5, S6 og Gystadmarka nord. Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

KAPITTEL 3 – RETNINGSLINJER TIL BESTEMMELSENE

Retningslinjer som følger kommunedelplanen, utfyller bestemmelser og plankartet. Disse er ikke juridisk bindende, men gir føringer om hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå og hvordan bestemmelsene kan påregnes praktisert.

Til §1.4.1 Dokumentasjonskrav

Dokumentasjonskrav knyttet til VA-infrastruktur praktiseres slik at VA -rammeplan med overvannshåndtering og sikring av flomveger skal være forelagt VA-enheten med godkjenning, før reguleringsplan fremmes for 1. gangs behandling. VA-rammeplan kan bli revidert hvis planen revideres i planprosessen, men skal være så klargjort at den kan gi grunnlag for bestemmelser i plankart og bestemmelser, eventuelt rekkefølgebestemmelser.

Til §1.4.2. Utomhusplan

Før det gis igangsettingstillatelse skal det godkjennes en utomhusplan, fortrinnsvis i målestokk M 1:200, som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Utomhusplan skal vise detaljutførelse av alle ubebygde arealer, inkludert lekeplasser, sykkelparkering, interne vegger, parkeringsarealer m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, terreng med kotehøyder og fallretning, samt håndtering av overflatevann. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles senest ved midlertidig brukstillatelse.

Til §1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler. For områder med krav om fellesplanlegging kan krav om områdeplan løses gjennom utarbeidelse av områdemodell for fordeling av kostnader for felles infrastruktur.

Til §1.8.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

Til §1.8.4 Svalganger

Eventuelle svalganger skal som minimum:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 2 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter §2.3.2.
- Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken.

Til §1.11 Naturmangfold

Ved registrering av naturmangfold skal kartlegging utføres i felt av personell med relevant faglig kompetanse og praktisk erfaring av feltkartlegging. Kartleggingen skal inkludere truede og nær truede arter og fremmede arter. Kartleggingen skal utføres på sånn måte at både planter, dyr og sopp kan registreres. Det vil for eksempel kunne innebære, men begrenses ikke til, kartlegging om sommeren og om høsten. I områder hvor naturtyper ikke har vært kartlagt med metoden Miljødirektoratets instruks de siste 10 årene, skal det gjøres en faglig vurdering av naturtypen i området og verdien. Kartleggingsdata av arter skal registreres i artsdatabanken.

Se tabell under med oversikt over kommunens ansvarsarter, utstedt av Fylkesmannen i Oslo og Akershus i 2018. Artene er i den norske rødlisten for arter, hvor Kritisk truet er den mest alvorlige kategorien, etterfulgt av Sterkt truet, Sårbar og Nær truet. Observasjonene er hentet fra artsdatabanken 22.05.2023.

Norsk navn	Artsnavn	Rødlistekategori	Organismegruppe	Ant. observasjoner
Blanktjernaks	<i>Potamogeton lucens</i>	Sterkt truet	Karplanter	47
Blodveiveps	<i>Homonotus sanguinolentus</i>	Sterkt truet	Veps	4
Einerlavspinner	<i>Eilema cereola</i>	Sårbar	Sommerfugler	5
Gulstripet bjørneblomsterflue	<i>Arctophila bombiformis</i>	Sårbar	Tovinger	14
Heroringvinge	<i>Coenonympha hero</i>	Sterkt truet	Sommerfugler	7
Klokkevepsebie	<i>Nomada flavopicta</i>	Sårbar	Veps	8
Kløverhumle	<i>Bombus distinguendus</i>	Sterkt truet	Veps	95
Rødknappsandbie	<i>Andrena hattorfiana</i>	Kritisk truet	Veps	39
Sandsommerbie	<i>Panurgus banksianus</i>	Sårbar	Veps	12
Slåttemhumle	<i>Bombus subterraneus</i>	Nær truet	Veps	28
Sotsandbie	<i>Andrena nigrospina</i>	Sterkt truet	Veps	5
Stautstarr	<i>Carex acutiformis</i>	Sterkt truet	Karplanter	12
Svanemusling	<i>Anodonta cygnea</i>	Sårbar	Bløtdyr	4
Åkerrikse	<i>Crex crex</i>	Kritisk truet	Fugler	50

Til §1.12 Vassdragssoner

Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelseshemmede, utslippsbrygge for kano etc.

Til §1.14.2 Blågrønn faktor

Blågrønnfaktor skal beregnes så tidlig som mulig i planprosessen. Det skal i reguleringsplan fastsettes konkrete krav til blågrønnfaktor og ev. plangrep som er nødvendig for å oppfylle kravet. Det skal i forbindelse med byggesaksbehandling dokumenteres at kravet er oppfylt.

Til §1.14.4 Energi/fjernvarme

Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.

For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant.

Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.

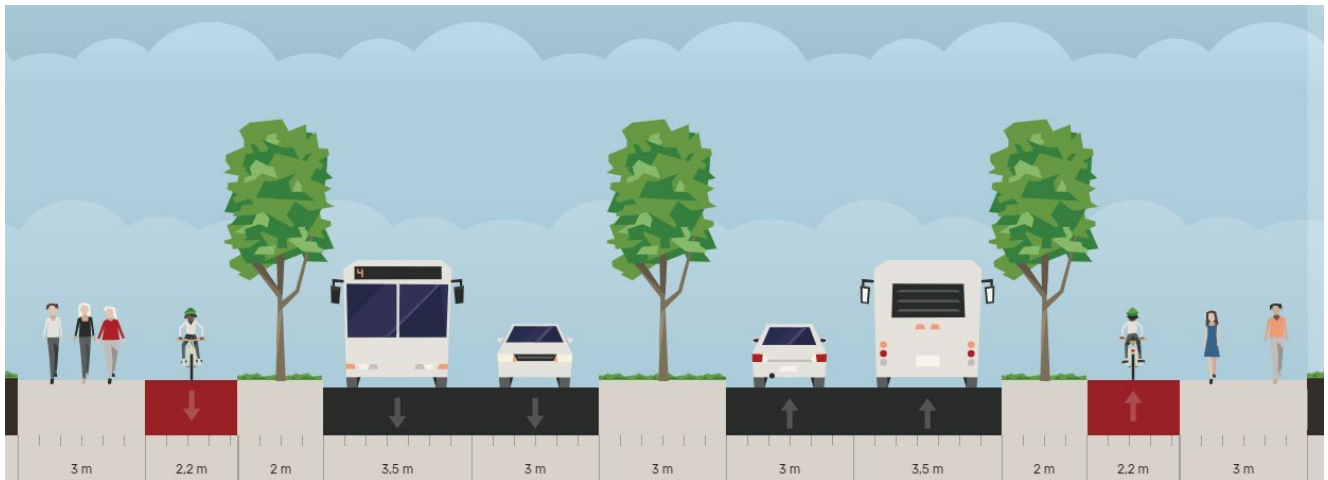
Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.

I reguleringsplaner vil kommunen stille krav om fossilfri og utslippsfri anleggsplass/anleggsfase i den grad det nasjonale

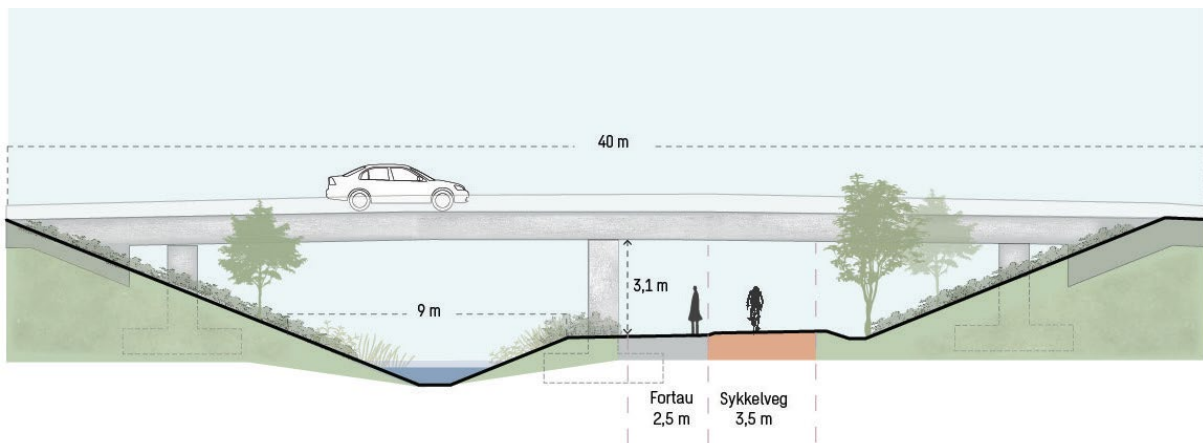
Til §1.15 Mobilitet

Prinsippsnitt

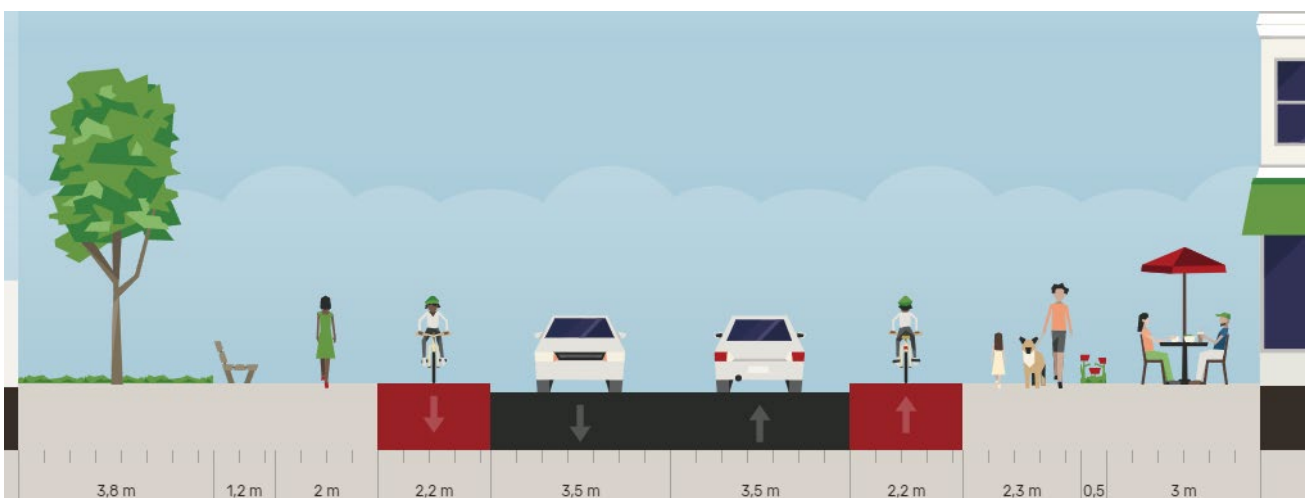
Jessheimvegen



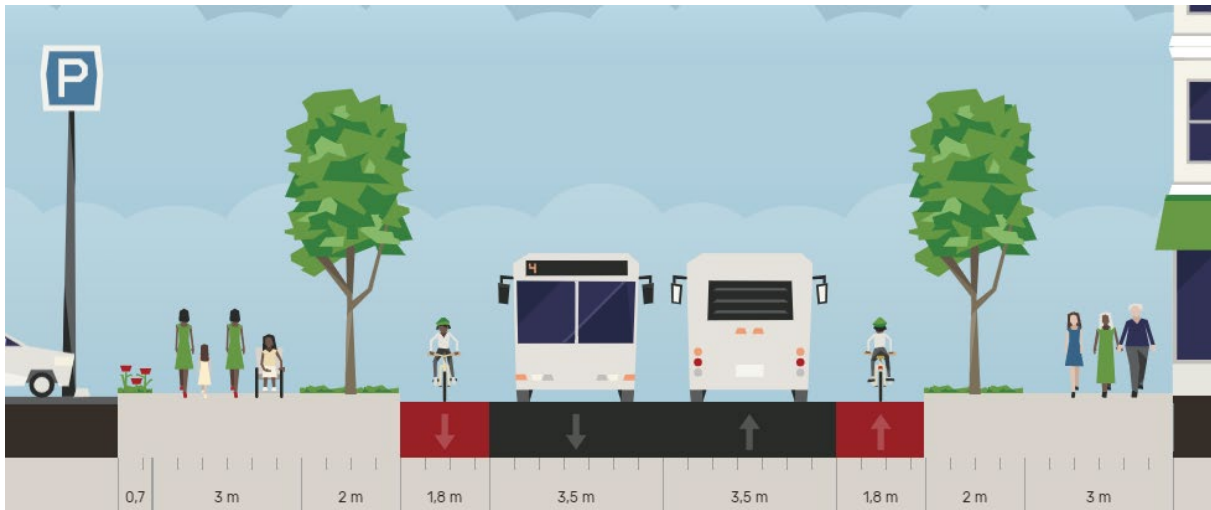
Jessheimvegen ved sykkelhovedveg fra Gystadmarka



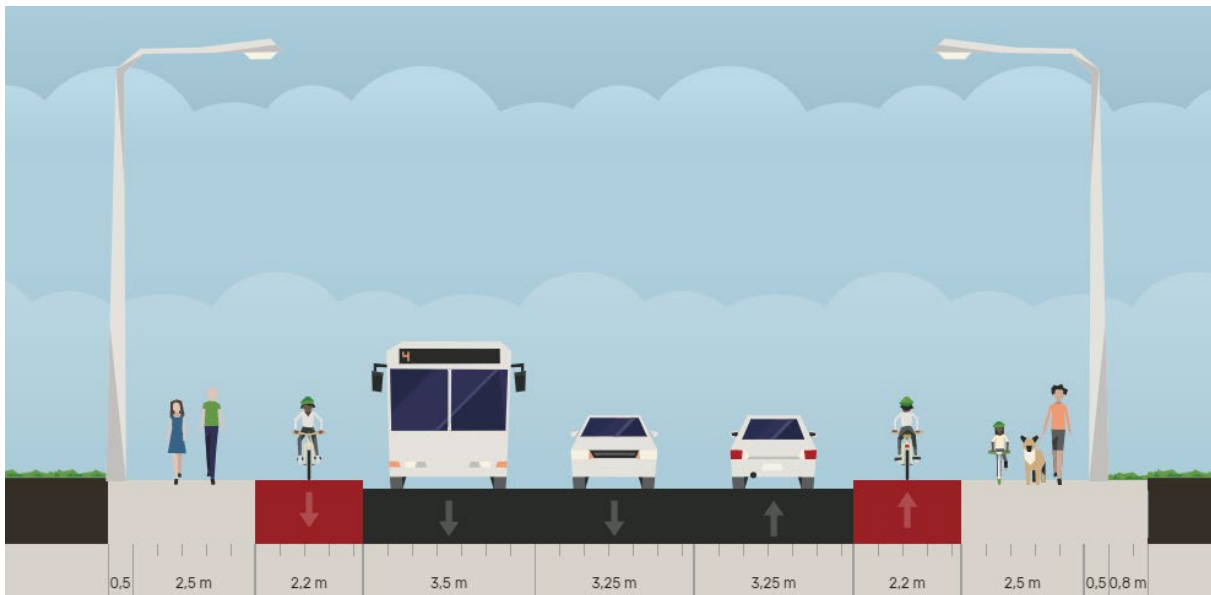
Henrik Bulls veg sett mot vest



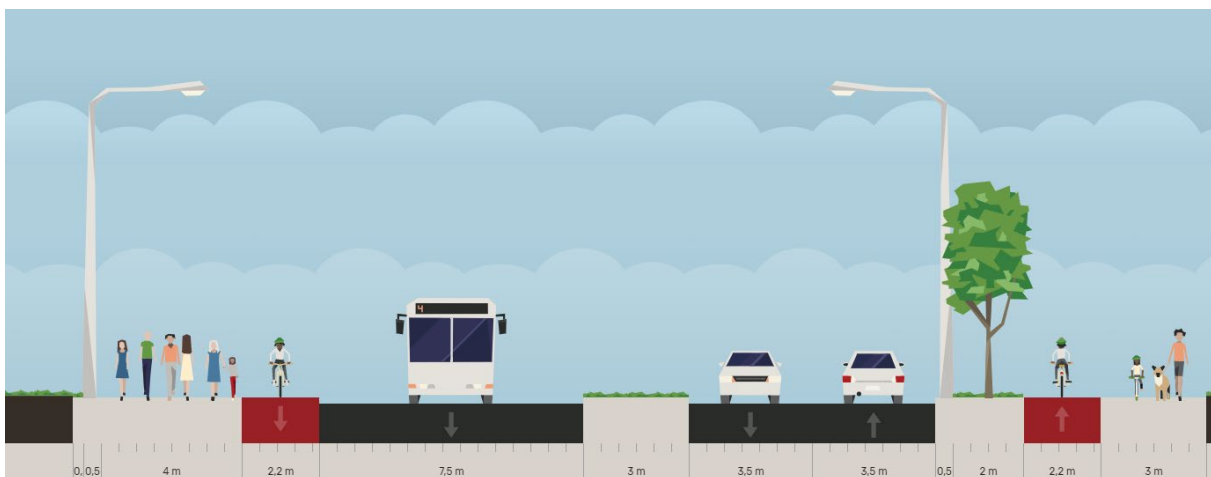
Ringvegen ved Jessheim stasjon - Prinsipp fra knutepunktplanen nord for bussterminalen



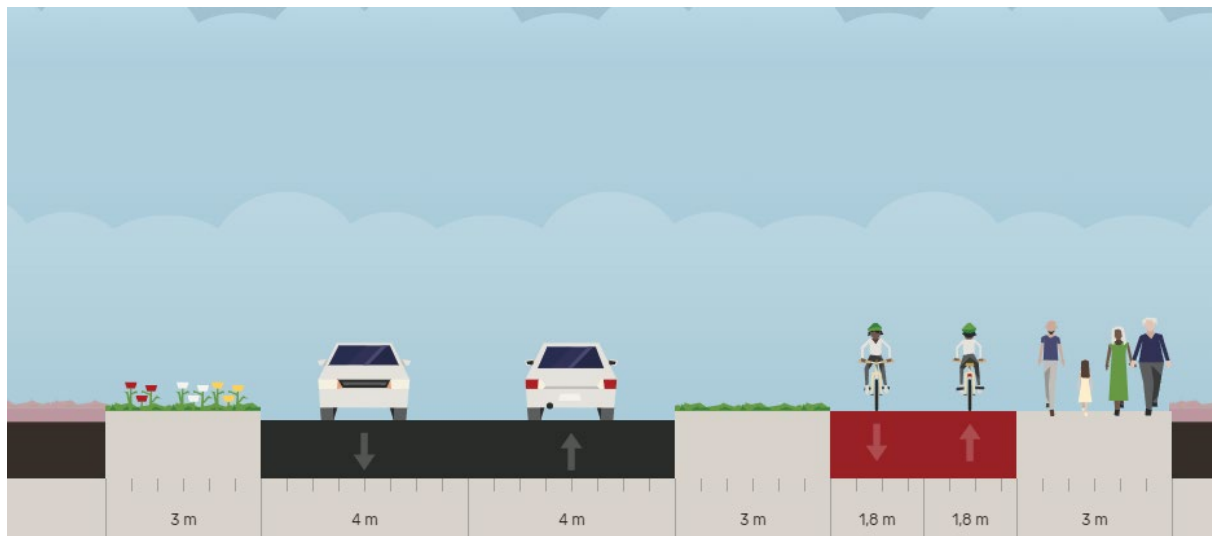
Ringvegen ved S5 og Jessheim skole sett mot vest



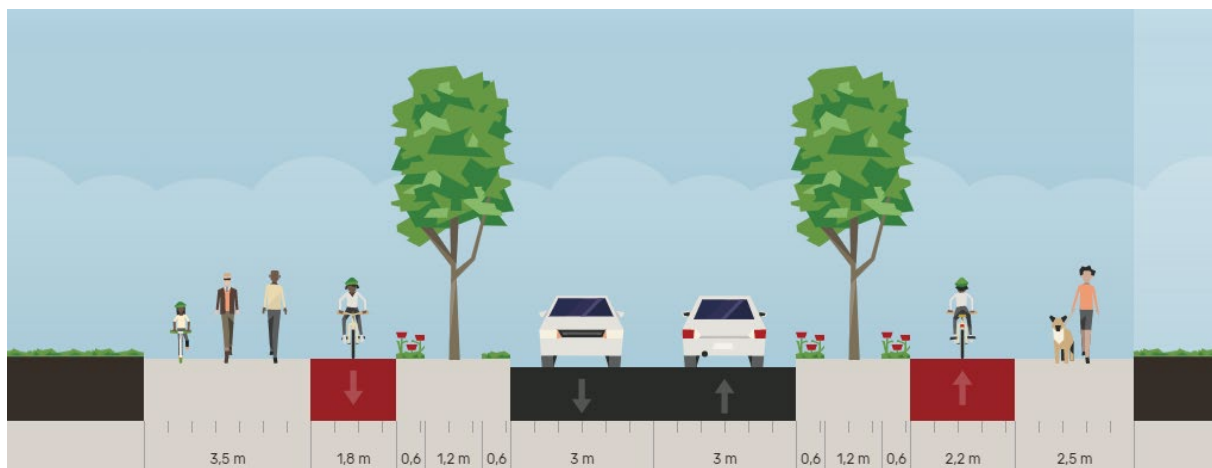
Ringvegen ved Jessheim videregående skole



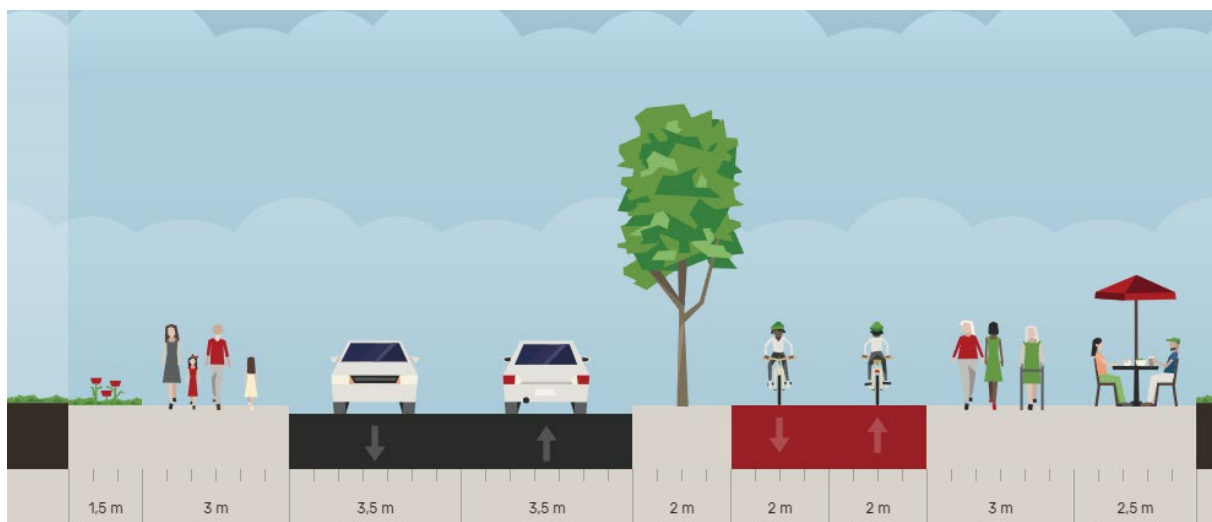
Ringvegen Jessheim sør/Vestbyen



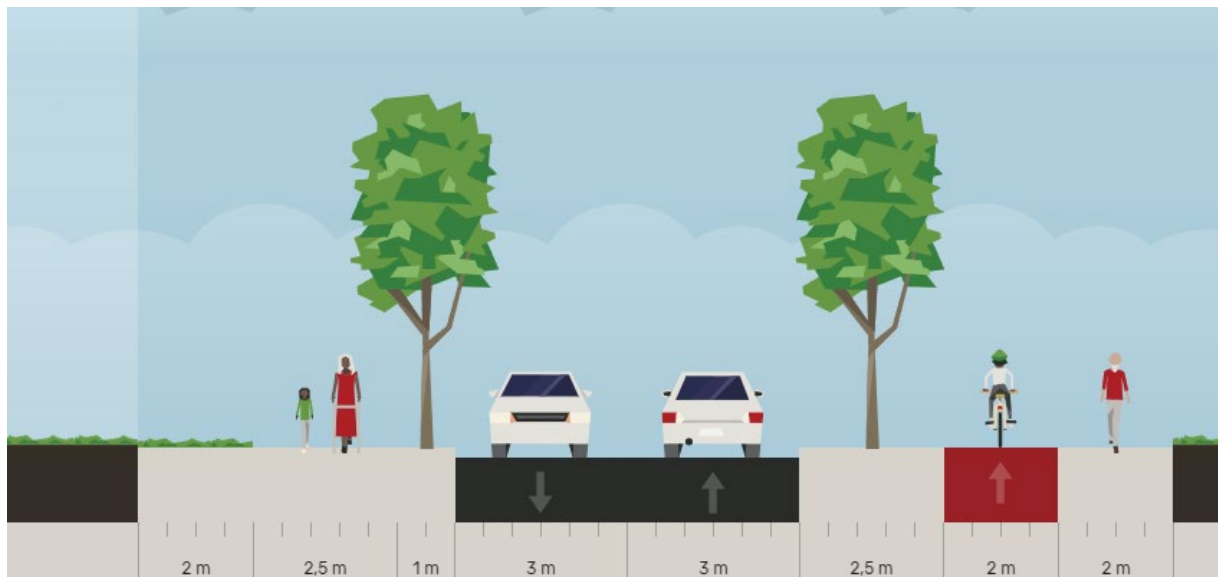
Trondheimsvegen fra Cathinka Guldbergs veg



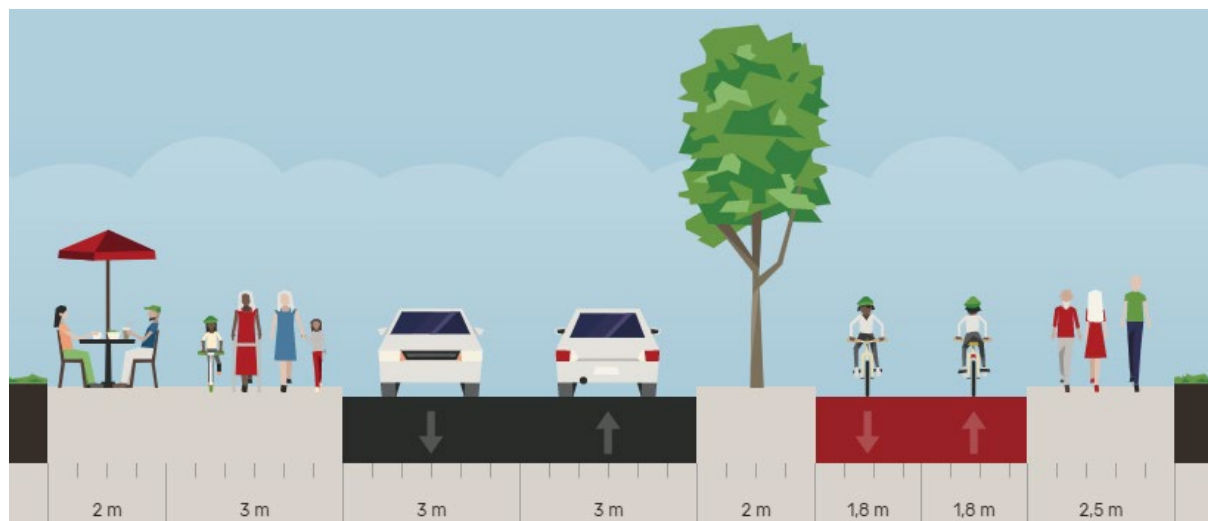
Gardermovegen



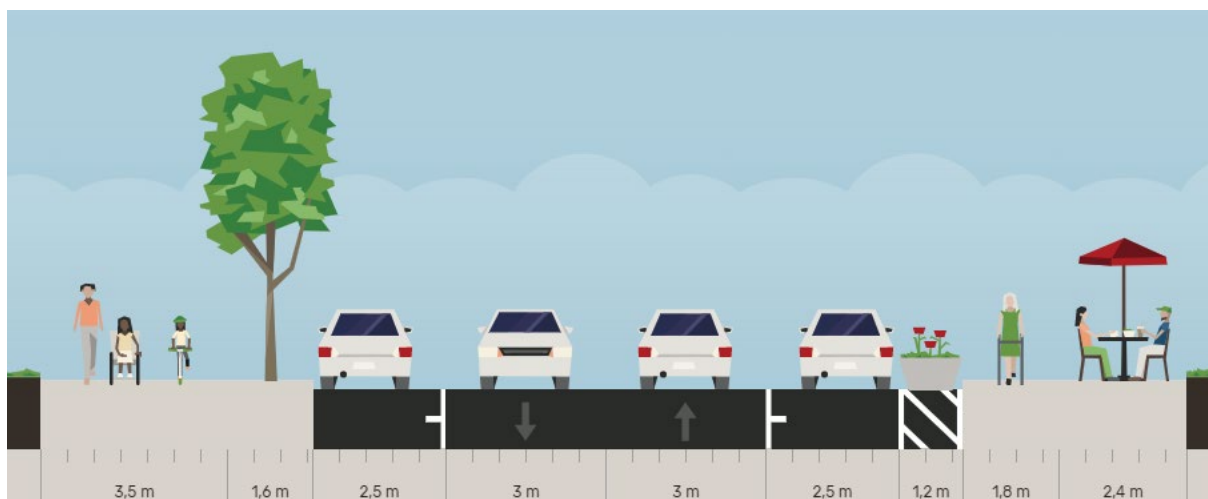
Gotaasalleen



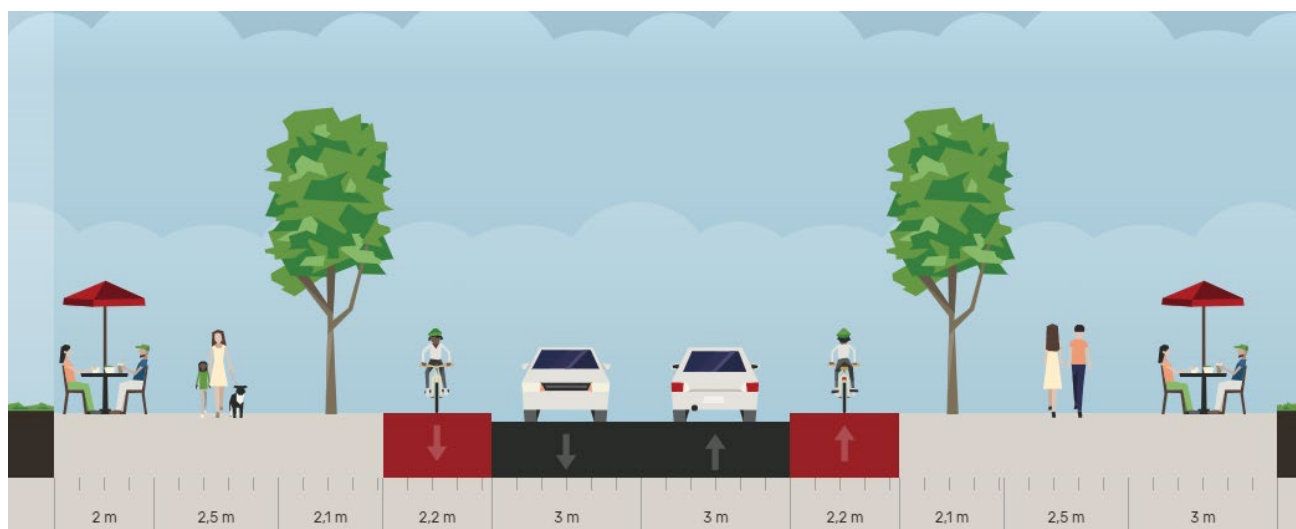
Rådhusvegen nord for Kirkestien



Storgata



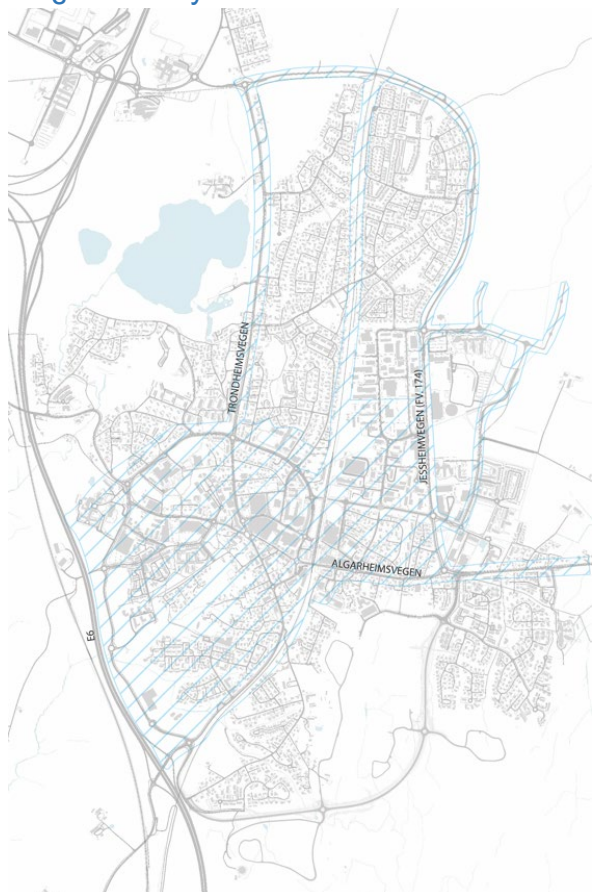
Trondheimsvegen sør for Ringvegen



Til §1.16.5 Miljørisiko

Til detaljregulering skal det gjøres en vurdering av miljørisiko og være utarbeidet et miljøoppfølgingsprogram for både anleggsperiode og driftsfase. Miljøriskovurderingen og miljøoppfølgingsprogrammet skal være utarbeidet av foretak med relevant fagkompetanse og beskrive miljøtiltak inkludert eventuell overvåkning, samt ansvarsfordeling og tidsfrister. Ivaretagelse av lovpålagte krav hjemlet i, blant annet, forurensningsloven, naturmangfoldloven og vannressursloven skal dokumenteres.

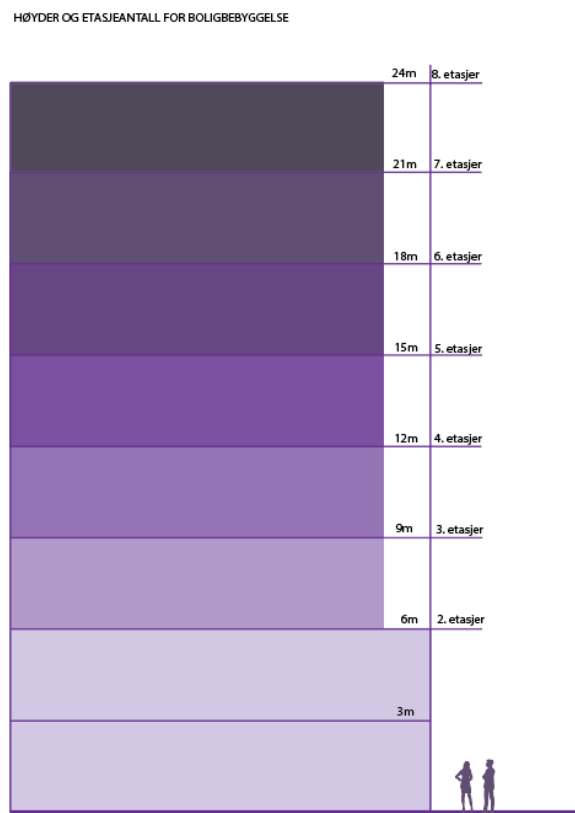
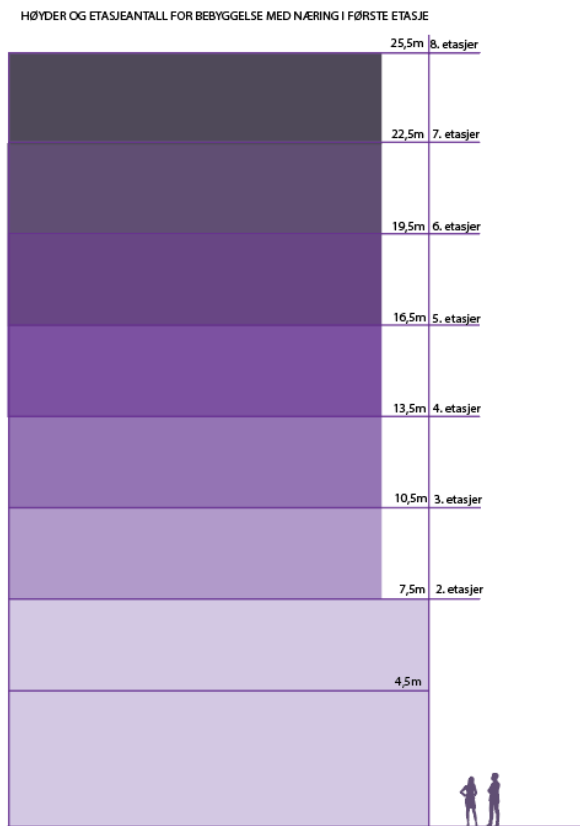
Til §1.17 Støy



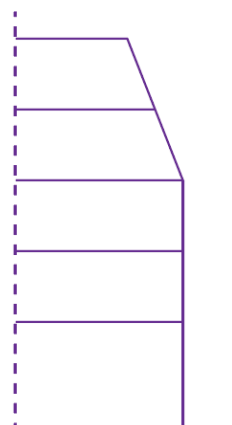
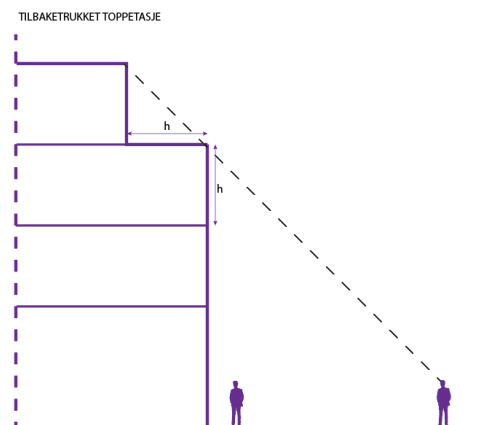
Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim

Til §2 Bestemmelser knyttet til arealformål

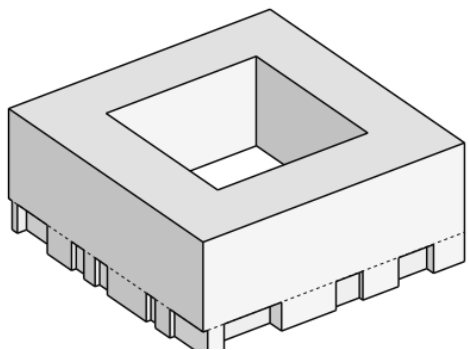
Beregning av etasjeantall og høyder



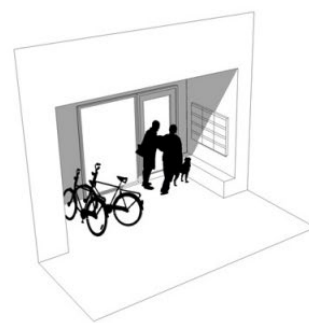
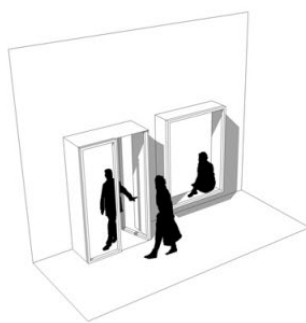
Inntrukket toppetasje og bebyggelse med skråtak



Prinsipper for variasjon i fasade

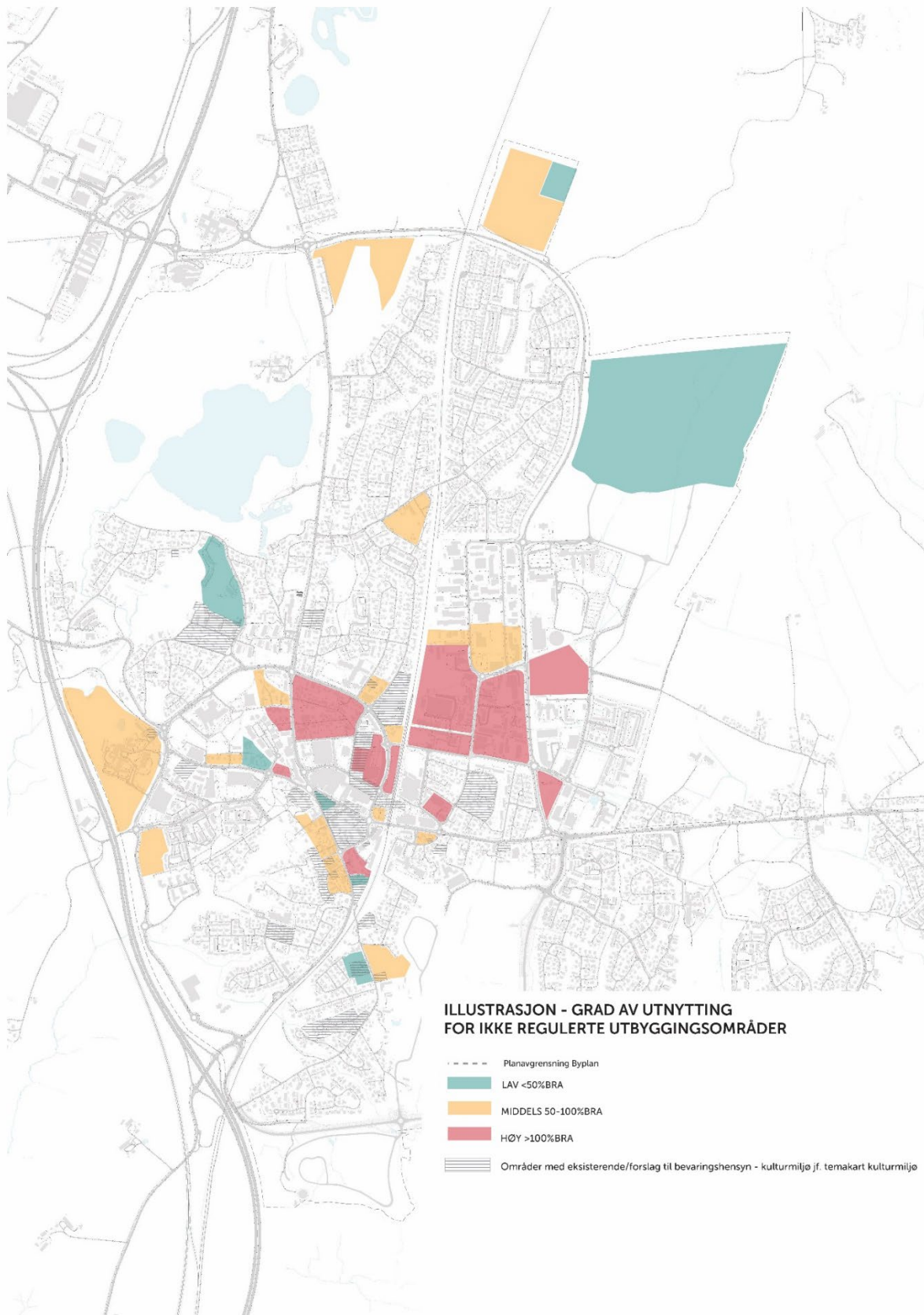


Skisse med prinsipp for tilbaketrekking av fasade i første etasje



Prinsipper for utforming av kantsone mellom bebyggelse og bygulvet ved hjelp av inntrykkete eller utkragede partier.

Grad av utnytting



Til utforming og dokumentasjon/materiale knyttet til vurdering av høyere bebyggelse/høyhus

Tema	Vurdering	Krav til materiale
Fjernvirkninger i landskapet	Høyhus i Jessheim er synlige fra omkringliggende åser og strekninger inn mot byen. Det må beskrives gjennom ulike visualiseringer hvordan høyhuset framtrer i landskapet.	Illustrasjoner på kart, perspektiver fra utvalgte punkter, Aksonometritegninger, 3D-tegninger, terrengmodell, redegjørelse.
Byens siktlinjer	De viktigste av Jessheim historiske siktlinjer bør bevares, og ny bebyggelse skal ikke forringe kvaliteten i disse. Dersom et høyhus berører disse må det redegjøres for gjennom ulike visualiseringer og beskrivelser.	Illustrasjoner på kart, perspektiver fra gatenivå fra utvalgte punkter Aksonometritegninger, 3D tegninger, terrengmodell, redegjørelse
Historisk bygningsmiljø, lokal byggeskikk	Det må tas hensyn til de historiske kvalitetene i tiliggende og eventuelt andre berørte områder, særlige vurderinger bør gjøres rundt eldre bygningsmiljøer og verdifulle enkeltbygg. Forslag om høyhus må redegjøre for hvordan det påvirker omkringliggende bebyggelse og byrom, og det må særlig vektlegges hvordan kulturminner berøres.	Illustrasjoner på kart, perspektiver fra gatenivå, 3D tegninger, redegjørelse
Arkitektonisk utforming og stedstilpasning	Høyhus er de mest eksponerte bygg i et bylandskap, de skal berike og utvikle omgivelsene og bidra til stedsutviklingen. Det stilles særlige krav til arkitektonisk og estetisk kvalitet. Det må redegjøres for hvordan omkringliggende bebyggelse og byrom berøres	Terrengmodell, perspektiver, beskrivelse av utforming, inkl. materialer, fargebruk, og ideen bak konseptet.
Høyhusets symbolverdi	Høyhuset evner å representere, markere og vise verdier/aspekter man ønsker å belyse/forsterke. Det må åpent diskuteres hvilke verdier som belyses, hvordan det gjøres og om det oppnås	Redegjørelse, perspektiver på avstand
BYUTVIKLING		
Høyhus som byplangrep	Det må komme klart fram hva høyhuset kan bidra med som andre typologier ikke kan, det må belyses hvilke fordeler og ulemper man oppnår med plassering og naboskap	Redegjørelse, situasjonsplan, evt alternativanalyser
Møter med gater og plasser	Høyhusets nedre etasjer må gi en klar avgrensning av plasser og videreutvikle byromsstrukturen. Det generelle kravet om at fasader mot offentlige rom skal bidra til aktivitet i byrom, gjelder særlig for høyhus.	Perspektiver, og 3d tegninger som viser innpassning i gatestrukturen. Forhold til knutepunkt og viktige bygg i byen. Sol/skygge
Næring- og boligvurdering	Det skal beskrives hvilke formål som høyhuset skal inneholde.	Illustrasjoner, plantegninger, situasjonsplan, samt vurderinger av relasjon mellom formål og plassering i høyhus
Lokalklima	Høyhus bør plasseres på base for å dempe vindturbulens på bakkeplan. Inngangspartier og fortau skal beskyttes mot turbulens med bebyggelsesvolum eller tak.	Sakkyndige utredninger med vindsimuleringer
Sol og skygge	Høyhus kan kaste lange skygger og endre solforholdene på arealene omkring	Sol, og skygge diagrammer som viser både solbelyst areal over tid og på gitte tidspunkt. Det kan vurderes om sol/skyggediagrammene bør vises sammen med tilsvarende fotavtrykk og lavere bebyggelse.
Overvann	Harde flater skaper overvann og dette må løses lokalt	Sakkyndige utredninger, overvannsplan

Til §2.8 Grønnstruktur

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsplanen og evt. fremgå av reguleringsbestemmelsene. Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til §2.10.5.Hensynssone for bevaring av kulturmiljø

Sone 1 – Gamlebyen (H570_23, 21)

(Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen, Storgata 14-18)

Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende, inkludert fargesetting, er ønskelig. For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer.

Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 PS143/14. Det skal opparbeides en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder. Parken skal ha karakter av historisk hage, med større trær, fortrinnsvis lindetrær, frukttrær, bærbusker og annen tidsriktig beplantning.

Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur.

Innenfor Gamlebyen skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen. De skal fortrinnsvis bestå av enkeltvise bokstaver, og ikke plater med trykk. Skilt skal også hensynta offentlige byrom og gateløp.

Sone 2 – Stasjonsområdet (H570_22)

(Stasjonsbygget, stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget)

Tiltak som forringer kvaliteter, helhet og sammenheng innenfor hensynssonen tillates ikke. Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke. Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares. Kryssing av jernbanespor for gående og syklende skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet. Siktlinjer mellom stasjonsområdet og Fakkelsenteret/rådhusplassen skal bevares, jf. temakart/bestemmelser siktlinjer.

Sone 3 – Rådhusplassens omgivelser (H570_20)

I utviklingen av plassen bør fasadene på Rådhuset og på Fakkelsenteret ivaretas.

Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg. Siktlinjer fra Ringvegen/Henrik Bulls veg mot kirkens sørøstre hjørne, og fra Rådhusgata mot kirketårnet, skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer.

Sone 4 – Verdifulle enkelthus og anlegg (H570_32, 95, 96, 25, 17, 27, 90)

(DNB-bygget, Furuli, Eik, Myrvang, Gjestadskolen, Stenvåg, Gamle Nordby skole)

Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er ønskelig. Ved regulering skal bygningene med hager gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

Sone 5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet (H570_74, 97, 98, 85, 89)

(Linjebo, Tungen, Brinkvegen, Sjøbergvegen, Gjestadhagen/Furumo)

Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares, og fortetting eller andre tiltak som forringer strukturen tillates ikke. Opprinnelig fargesetting bør bevares eller tilbakeføres der den er endret. Ved regulering skal miljøene gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

Sone 6 – Tomtemoen (H570_63)

Områdets mangfold av tidstypiske, etterkrigsmodernistiske eneboliger tilpasset naturtomter skal bevares, inkludert originale fasadetrekk og terreng med furutrær og svaberg. Fortetting som forringer områdetets preg tillates ikke. Ved regulering skal det fastsettes bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

Sone 7 – Den eldste villabebyggelsen (H570_24, 28, 18)

(Jessheimporten, Laachebyen, Solstua)

Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er ønskelig der fasadene er endret. Helheten i miljøene med bolighus, hager og uthus skal bevares. Tiltak som forringer helhet og sammenhenger i miljøene tillates ikke, det samme gjelder tiltak eller fortetting som hindrer synlighet fra hovedvegene. For Jessheimporten og Solstua/Gardermovegen skal strukturen med hus tilbaketrukket fra hovedvegen og hager på fremsiden mot vegen, bevares.

Sone 8 – Sundbytunet (H570_19)

Inntrykket av gårdstun skal bevares, og tiltak som forringer preget tillates ikke. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer.

Sone 9 – Gårdstun og småbruk (H570_31, 26, 30, 29)

(Allergot Langeland, Nygård, Allergot Døli, Allergot Madsstuen)

Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småårsbebyggelse skal bevares. Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er ønskelig der fasadene er endret. Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

KAPITEL 4 - PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanens arealdel kan kommunen stille krav til parkering jf. PBL. §11-9, nr.5. Parkeringsnormen gjelder for all arealplanlegging i Jessheim (innenfor byplanens avgrensing), der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere reguleringsplaner.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for forflytningshemmede og servicebiler. De skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet, tilgjengeligheten til fots og med sykkel og mulighet for tilrettelegging for andre former av mobilitet.

Parkeringsnorm for hvert utbyggingsprosjekt fastsettes ifm reguleringsplan.

§4.2 Arealkrav for parkering

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på terreng/bakkeplan (inkl. carport, og garasje), og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 m² pr plass.

Arealkrav for parkering i kjeller eller parkeringshus som inngår i beregning av utnyttelsesgrad, er minimum 25m² per parkeringsplass.

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§4.3 Ladeinfrastruktur for elbil

For alle nye næringsbygg skal minst 30% av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for elbil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 20% av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. For alle (garasje) bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på minimum 50% av plassene.

Ved utbyggingsprosjekter med felles parkeringsanlegg (ved flere enn 10 biloppstillingsplasser) skal nødvendig infrastruktur for lading av elbil etableres for alle biloppstillingsplassene. For prosjekter med færre enn 10 biloppstillingsplasser, skal nødvendig infrastruktur for lading være etablert for minimum 50% av plassene.

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladedepunkter for el-bil.

§4.4 HC-parkering

Minimum 5% av parkeringsarealer ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelsehemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser.

§4.5 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det i tillegg til ordinære parkeringsplasser etableres minst 2 biloppstillingsplasser/100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må min. 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første bygg. Min. 2 p-plasser må være lett tilgjengelig plassert ift innganger/heis og være tilrettelagt for lading av elbiler. Min bredde for parkeringsplass skal være 4,5m.

Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§4.6 Skilting av parkeringsplasser

Gjesteparkeringsplasser, plasser for forflytningshemmede og service, skal være tydelig skiltet og tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere.

§4.7 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak, og minimum 10 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogn etc.

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil. I utbyggingsprosjekter skal det legges til rette for lading av elsykler.

Oppstillingsplasser for sykkel avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. På fellesarealer for flere tomter skal all sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ og minimum 50 % etableres under tak.

Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere (f.eks. borettslag/ sameie) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges i parkeringskjeller. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/utgang.

Ved kollektivknutepunkt/ bussholdeplasser skal det opparbeides sykkelparkering tilrettelagt for varierte typer som lastesykkel, sykkelvogn, el-sykkel etc. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til bussholdeplass/ kollektivknutepunkt.

Ved barnehager og skoler skal minimum 20% av sykkelparkering tilrettelegges for varierte typer som lastesykkel, sykkelvogn, el-sykkel mm.

§4.8 Bildelingsordning

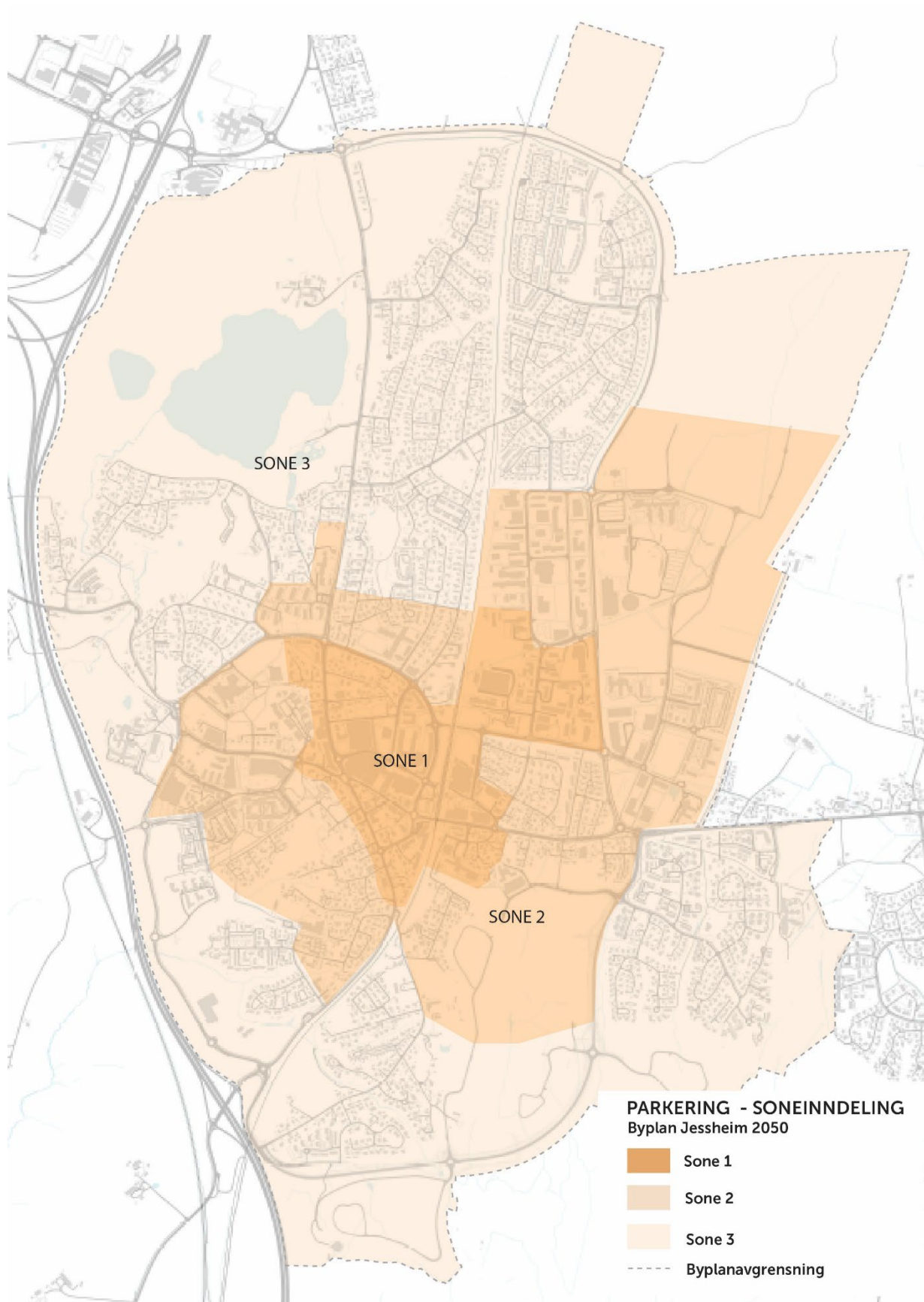
Bideling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bideling sikres.

For parkeringssone 1 og for felt hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bidelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bidelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplassen(e) skal være allment tilgjengelig(e).

Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bidelingsordning av minst 5 års varighet.

Bidelingsplassene etableres i tillegg til ordinære parkeringsplasser.

§4.9 Parkeringszone for Jessheim



§4.10 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker.

Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen Grad av utnytting- beregnings- og måleregler utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Det vises til §4.9 med kart over inndeling av parkeringssoner knyttet til parkeringsnorm. I tabellene er det gitt minimums- og maksimumsnormer for bilparkering, og minimumsnormer for sykkelparkering. Følgende parkeringskrav innenfor ulike soner gjelder:

Sone 1 – Sentrumskjernen						
	Formål/type bebyggelse	Enhet	Bil min/maks	Gjester	Service	Sykkel
Boliger	Blokkbebyggelse	Pr. boenhet	0,2-0,6	0,1	Min. 2 (+2/100 boenheter)	Min 2
	Konsentrert småhusbebyggelse	Pr. boenhet	1,0-1,3	0,2	Min. 2 (+2/100 boenheter)	Min 2
	Frittliggende småhusbebyggelse og sekundærbolig	Pr. boenhet	1,0-2,0	0,2		Min 2
Næring	Forretning, inkludert plasskrevende varer	Pr. 100m ² bruksareal	0,5-0,8			Min 3
	Kontor	Pr. 100m ² bruksareal	0,1-0,5			Min 2
	Hotell og konferanse	Pr. 100m ² bruksareal	0,1-0,5			Min 0,3
	Industri og produksjon	Pr. 100m ² bruksareal	0,1-0,4			Min 2
	Lager/Logistikk	Pr. 100m ² bruksareal	0,1-0,4			Min 2
Sosial infrastruktur	Helseinstitusjoner	Pr. årsverk	0,5-0,8			Min 1
	Skole	Bil: pr. årsverk Sykkel: elev	0,1-0,5			0,5-1
	Barnehage	Bil: pr. årsverk Sykkel: årsverk	0,1-0,5			Min 1,5

Sone 2 – Sentrumsnære områder						
	Formål/type bebyggelse	Enhet	Bil min/maks	Gjester	Service	Sykkel
Boliger	Blokkbebyggelse	Pr. boenhet	0,4-0,8	0,2	Min. 2 (+2/100 boenheter)	Min 2
	Konsentrert småhusbebyggelse	Pr. boenhet	1,0-1,3	0,2	Min. 2 (+2/100 boenheter)	Min 2
	Frittliggende småhusbebyggelse og sekundærbolig	Pr. boenhet	1,0-2,0	0,2		Min 2
Næring	Forretning, inkludert plasskrevende varer	Pr. 100m ² bruksareal	0,3-1			Min 2
	Kontor	Pr. 100m ² bruksareal	0,5-1			Min 2
	Hotell og konferanse	Pr. 100m ² bruksareal	0,3-0,5			Min 0,2
	Industri og produksjon	Pr. 100m ² bruksareal	0,2-0,5			Min 2
	Lager/Logistikk	Pr. 100m ² bruksareal	0,1-0,4			Min 2
Sosial infrastruktur	Helseinstitusjoner	Pr. årsverk	0,8-1			Min 1
	Skole	Bil: pr. årsverk Sykkel: elev	0,5-0,7			0,5-1
	Barnehage	Bil: pr. årsverk Sykkel: årsverk	0,8-1			Min 1,5

Sone 3 – Øvrige områder i Jessheim						
	Formål/type bebyggelse	Enhet	Bil min/maks	Gjester	Service	Sykkel
Boliger	Blokkbebyggelse	Pr. boenhet	0,7-1,0	0,2	Min. 2 (+2/100 boenheter)	Min 2
	Konsentrert småhusbebyggelse	Pr. boenhet	1,3-1,5	0,2	Min. 2 (+2/100 boenheter)	Min 2
	Frittliggende småhusbebyggelse og sekundærbolig	Pr. boenhet	1,0-2,0	0,2		Min 2
Næring	Forretning, inkludert plasskrevende varer	Pr. 100m ² bruksareal	0,5-1			Min 2
	Kontor	Pr. 100m ² bruksareal	0,5-1			Min 2
	Hotell og konferanse	Pr. 100m ² bruksareal	0,3-0,5			Min 0,2
	Industri og produksjon	Pr. 100m ² bruksareal	0,2-0,5			Min 2
	Lager/Logistikk	Pr. 100m ² bruksareal	0,1-0,3			Min 2
Sosial infrastruktur	Helseinstitusjoner	Pr. årsverk	0,8-1			Min 2
	Skole	Bil: pr. årsverk Sykkel: elev	0,5-0,7			0,5- 1
	Barnehage	Bil: pr. årsverk Sykkel: elev	0,8-1			Min 1

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§5.1 Utdypende forklaringer

Lokalsentre – «strøktjenende tilbud»

Lokalsentrene skal utvikles med «strøktjenende tilbud» som nærbutikk, frisør, blomster osv. som betjener eksisterende tettsted/bydel. Tjenestetilbudet skal dekke behovet til de som bor i nærområdet, men ikke ha et handel- eller tjenestetilbud som trekker kunder fra andre deler av kommunen. Et helhetlig handels- og tjenestetilbud skal lokaliseres til Jessheim sentrum, Gystadmarka og Jessheim sørøst.

Plasskrevende handel

Jf. Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018).

Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Veglys
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

§5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Offentlige anlegg

Med offentlige anlegg menes alle anlegg og tiltak som er vist som offentlig regulerte formål i arealplanen, og som følger av bestemmelsene til planen. Eksempler på dette er offentlige trafikkanlegg, byrom, offentlige friområder og frigivingsbetingende arkeologiske undersøkelser. Offentlige anlegg omfatter også ledninger for vann, avløp, overvann, avfallssug, bekkeløp, fjernvarme og liknende. Dette gjelder også der avtalen omfatter tiltak som skal avhjelpe ulemper for omgivelsene.

Bebyggelse

- Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m. Reguleringsplanene, og

kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

• Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

• Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

• Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

• Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

• Våningshus:

Se enebolig med integrert sekundær boenhet, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

• Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

• Konsentrert småhusbebyggelse

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

• Rekkehus:

Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

• Kjedehus:

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.

• Terrassert bebyggelse:

Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

• Tre-/firemannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

• Lavblokk:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

• Boligfortetting

Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

• Småhus

Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

• Boenhet

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

• Hovedbruksenhet

Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

• Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål

Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

• Rom med støyfølsom bruk:

Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

• Stille områder:

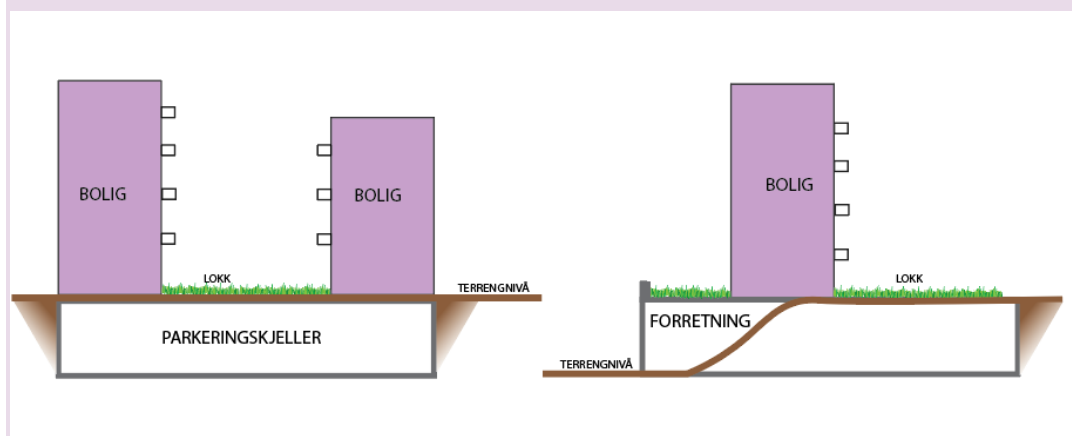
Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

Bylogistikk innebærer transport av varer, utstyr og avfall.

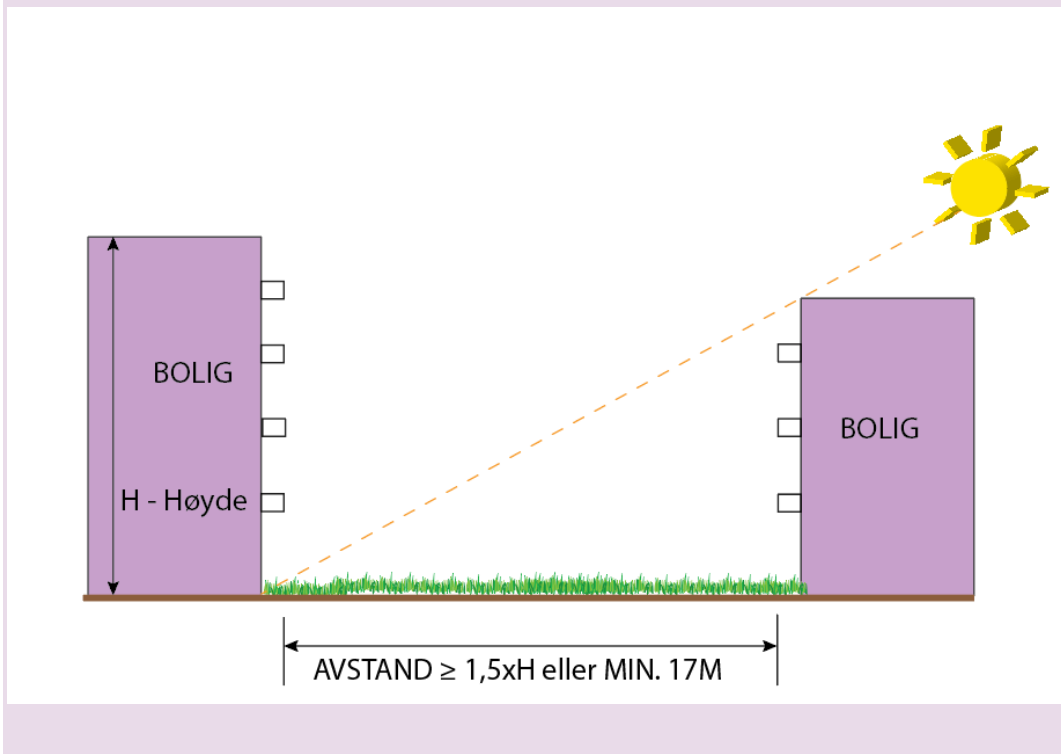
Lokk - uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringkjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



Rommelighetsnorm

Rommelighetsnormen er avstand mellom bygningsfasader mot boligens uteareal. Avstand mellom motstående bygninger måles mellom fasader/balkonger/svalganger/andre utstikkende bygningsdeler som avgrenser felles uteoppholdsareal eller byrom. Tilliggende bygninger mot felles uteareal skal ikke være høyere enn at forholdet mellom gjennomsnittlig høyde og avstand mellom bygninger skal være 1:1,5. Avstanden skal uansett ikke være mindre enn gjennomsnittlig 17 meter.



Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

• Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

• Trinn 2:

Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

• Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.

