



ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2024-2050

kommunedelplan

Planbestemmelser

HØRINGSFORSLAG

Datert 30.10.2024 endret etter KST 15.10.24 Sak 148/24



Innhold

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	6
§ 1.6 Felles planbestemmelser	6
§ 1.7 Utbyggingsavtaler	7
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter	8
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø	10
§ 1.10 Landskap	10
§ 1.11 Naturmangfold og grønnstruktur	10
§ 1.12 Vassdragssoner	11
§ 1.13 Samfunnssikkerhet	12
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger	13
§ 1.15 Mobilitet	15
§ 1.16 Miljøkvalitet	16
§ 1.17 Støy	17
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre	18
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)	18
 KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL	 20
§ 2.1 Generelt	20
§ 2.2 Byforming innenfor byplanområdet	20
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer	20
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål	23
§ 2.5 Bebyggelse til kombinert og anleggsformål	25
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål	29
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting	33
§ 2.8 Grønnstruktur	34
§ 2.9 Nåværende boligområder	35
§ 2.10 Hensynsoner	36

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER	37
Til § 1.11 Naturmangfold	37
Til § 1.15 Mobilitet	38
Til § 1.17 Støy – Unntaksområder på Jessheim	43
Til § 2 Bestemmelser knyttet til arealformål	44
Forventet utnyttelsesgrad i ikke regulerte utbyggingsområder.....	46
Til utforming og dokumentasjon/materiale knyttet til vurdering av høyhus.....	47
KAPITTEL 4 - PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM.....	48
§ 4.1 Generelt	48
§ 4.2 Arealkrav for parkering	48
§ 4.3 Ladeinfrastruktur for elbil Elbilparkering og ladeinfrastruktur	48
§ 4.54 HC-parkering	48
§ 4.85 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur	48
§ 4.116 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil	49
KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG definisjoner	50
§ 5.1 Utdypende forklaringer	50
§ 5.2 Definisjoner	51
Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering.....	54

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, med følgende unntak:

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- §1.6.8 Grad av utnyttelse for regulerte og uregulerte områder
- §1.12 Vassdragssoner
- §1.13 Samfunnssikkerhet
- § 1.14.6 Renovasjon

§ 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 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 bygging, deling og seksjonering gjelder:
 - 700m² for tomt til enebolig
 - 900 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 boenheter 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 strøktstilpasset 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.

§ 1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Generelt

Dokumentasjonskravene er ikke uttømmende og det kan ved regulering, rammesøknad eller igangsettelsestillatelse stilles ytterligere krav til dokumentasjon dersom kommunen finner at det er behov.

Ved ett-trinnsøknad må kravene til rammesøknad være oppfylt.

1.4.2 Til Reguleringsplan

Til førstegangsbehandling av område- eller detaljreguleringsplan skal følgende foreligge:

- a) Stedsanalyse iht. § 1.8.2
- b) Estetisk redegjørelse iht. § 1.8.3
- c) Ved bygging av høyhus skal det leveres en høyhusutredning (se retningslinjer til § 2 Kapittel 3: Til utforming og dokumentasjon/materiale knyttet til vurdering av høyhus)
- d) Vurdering av barnehage- og skolekapasitet innenfor kretsen tiltaket finner sted
- e) Beskrivelse av hvordan planen bidrar til å fremme folkehelsen iht. § 1.6.1 og jf. folkehelseloven.
- f) Trafikkutredning iht. § 1.15.7
- g) Beskrivelse av hvordan universell utforming er ivarettatt jf. § 1.6.2
- h) Forenklet renovasjonsteknisk plan iht. § 1.14.6
- i) Geoteknisk rapport og vurdering med klare konklusjoner jf. § 1.13.1.
- j) VA-rammeplan med overvannshåndtering og sikring av flomveger jf. §§ 1.14.3 og 1.14.5
- k) Flom og skredfareutredning jf. § 1.13.3
- l) Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge nødvendig dokumentasjon av konsekvenser iht. § 1.12.2
- m) Beregning og synliggjøring av hvordan blågrønn faktor foreslås oppfylt jf. § 1.14.2
- n) Miljøoppfølgingsprogram jf. § 1.16.4
- o) Kartlegging og vurdering av naturmangfold jf. § 1.11.1.
- p) Vurdering av vannmiljø jf. § 1.12.3
- q) Støyfaglig utredning jf. § 1.17.4
- r) Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning jf. § 1.14.4 Energi
- s) Vurdering av grunnforurensning med eventuell tiltaksplan jf. § 1.16.13
- t) Godkjent matjordplan (for områder som omfatter fulldyrka mark), iht. § 1.6.4

1.4.3 Til rammesøknad

Til søknad om rammetillatelse skal følgende foreligge:

- a) Forenklet utomhusplan iht. § 1.8.7

- b) Beskrivelse av universell utforming i plan iht § 1.6.2
- c) Ved bygging av bebyggelse med svalganger skal utforming vurderes og tilpasning dokumenteres iht § 1.8.5
- d) Godkjent geoteknisk utredning jf § 1.13.1
- e) Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge nødvendig dokumentasjon av konsekvenser iht. § 1.12.2
- f) Flom og skredfareutredning jf. § 1.13.3
- g) Plan for overvannshåndtering jf. § 1.14.3
- h) Dokumentasjon på at blågrønn faktor er oppnådd § 1.14.2
- i) Støyfaglig utredning jf. § 1.17.4
- j) Renovasjonsteknisk plan iht. § 1.14.6
- k) Godkjent matjordplan (for områder som omfatter fulldyrka mark), iht § 1.6.4

1.4.4 Før igangsettelsestillatelse

Før det gir igangsettelsestillatelse skal følgende foreligge:

- a) Detaljert utomhusplan iht § 1.8.7
- b) Godkjent radioteknisk vurdering jf. § 1.13.4.

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

- Gystadmarka nord: Felt B14 kan ikke bebygges før felt B13, T9 og T10 er ferdig utbygd.

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

Reguleringsplaner skal ivareta folkehelse og trivsel. Dette skal dokumenteres, og ved vurdering skal fakta om befolkningens helse, sosiale og miljømessige forhold legges til grunn. Vurderingen skal inneholde en beskrivelse av hvordan folkehelse og trivsel sikres i planen og hvordan intensjonene er sikret gjennom bestemmelser.

1.6.2 Universell utforming

Friområder, skal i størst mulig grad gis universell utforming. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak uteoppholdsarealer, gang- og sykkelveger og adkomstveger skal universell utforming og tilgjengelighet sikres.

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt. Tiltak som sikrer universell utforming, skal sikres som bestemmelser i reguleringsplan.

Retningslinje til § 1.6.2 Universell utforming

Bygulvet skal ivareta ledelinjer, oppmerksomhetsfelt, farefelt og luminanskontrast, jf. kap. 2.2 i Formingsveileder for Jessheim sentrum.

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det gis igangsettingstillatelse innenfor byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveg, skal byggeplan for tiltakene være godkjent av fylkeskommunen.

Områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke utbygges før nødvendige tekniske anlegg, blågrønnstruktur, flomvei, vann og avløp, gang- og sykkelvegnett, torg/møteplasser, herunder barnehager, skoler, annen tjenesteyting mv. er avklart i dialog med kommunen.

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

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles senest ved midlertidig brukstillatelse.

Retningslinje 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.

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 skal ha en sentral rolle i by- og tettstedsutviklingen.

Kunst og uttrykk som løfter prosjekter må inngå i en tidlig fase av planleggingen.

I offentlig tilgjengelig parker/ torg stilles det krav til minimum ett kunstelement som sikrer kunst i offentlig rom.

Retningslinje til § 1.6.5 Kunst i offentlig rom

Redegjøre for i søknad om tiltak/ planinitiativ hvordan kap. 2.7 Kunst i det offentlige rom, i Formingsveileder Jessheim sentrum, er oppfylt.

Ullensakers kommunes kunstordning gjelder bl.a. for kommunens park- og byrom og byutviklingsprosjekter. Retningslinjene bør følges også i byutviklingsprosjekter med private grunneiere.

1.6.6 Midlertidige tiltak

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 eller regulerte boligområder

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

1.6.9 Grad av utnyttning for nye reguleringsplaner

I nye reguleringsplaner skal BRA beregnes iht. nasjonal veileder for grad av utnyttning.

Kapittel 3 § 2 angir en illustrasjon av forventet utnyttelse for nye planområder. Illustrasjonen er1 retningsgivende.

§1.7 Utbyggingsavtaler

1.7.1 Avgrensning

Ved utbygging 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, grønnsstruktur 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 kan utbyggingsavtale vurderes i hver enkelt sak jf. pbl § 17.

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, nyteknisk og innovasjon og sambruk i bebyggelse og uteområder.

Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til omgivelsene, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Bygninger, eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser skal ha gunstig orientering i forhold til sol og vind, samt gangforbindelser/snarveier, jf. temakart.

Bebyggelse skal planlegges uten baksider mot eksisterende eller fremtidige bygater, torg, plasser, parker mv. Byrom, lekeplasser, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg. Fasader mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis en kantsone med arkitektonisk kvalitet og utforming.

Utvalgte siktlinjer og akser skal ivaretas, jf. temakart. Tiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås. Ved nødvendighet skal støttemurer og terrenginngrep anvende varige materialer med god estetisk kvalitet. Tiltaket beplantes ved topp og/eller bunn og skal utformes slik at de kan tas rekreativt i bruk.

Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel store trær skal bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær og ved ombygging av gater, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis. Langs veier bør tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares.

Retningslinje til § 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) og Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) legges til grunn som inspirasjon til alle nye plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning. Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere. Utbyggere anbefales sterkt å hensynta rådene i listen.

1.8.2 Stedsanalyse

For alle plansaker skal det utarbeides en stedsanalyse.

Stedsanalysen skal som et minimum omhandle følgende tema:

- Tomtestruktur og bebyggelsesmønster for området
- Volum, form og karakter på omkringliggende bebyggelse
- Byrom og kantsoner
- Tomten og bebyggelsens historiske utvikling
- Terreng og Naturverdier
- Landskap / landprofiler
- Mobilitet: Vei-/gatesystem, bevegelsesmønster, kollektiv, sykkel parkering og avkjørsler
- Lokalklima
- Støy
- Landemerker/målpunkter i området
- Siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler

1.8.3 Estetisk redegjørelse

Krav om en estetisk redegjørelse som beskriver og bidrar til å løfte prosjektet bes utarbeidet.

Retningslinjer til § 1.8.3 Estetisk redegjørelse

Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling på Jessheim, med sjekklisten for bykvaliteter” er et rådgivende dokument til utbyggere, og har ingen juridiske eller planmessige krav i seg. Utbyggere anbefales sterkt å hensynta rådene i listen.

1.8.4 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.

Det tillates ikke ett-roms leiligheter. To-romsleiligheter bør være minimum 45 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i prosjekter kan være to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m². Denne variasjonen skal ivaretas i hvert bygg.

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

Retningslinje til § 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Formålet med bestemmelsen 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.

1.8.5 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. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

Retningslinje til § 1.8.5 Svalganger

Eventuelle svalganger skal som minimum:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- 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 beskrives i en estetisk redegjørelse.

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.

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

1.8.7. Utomhusplan

Ved krav om forenklet utomhusplan skal planen minimum vise:

Mulig plassering, størrelse, lekeplasser, interne veier, takterrasser mm. Uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen til MUA vises med størrelse.

Ytterligere innhold avklares til hver enkelt plan.

Ved krav om detaljert utomhusplan skal planen minimum vise:

Organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet, fortrinnsvis i målestokk 1:200. Utomhusplan skal vise detaljutførelse av alle ubebygde arealer, inkludert lekeplasser, sykkelparkering, interne vegger, parkeringsarealer, belysning m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, terreng med kotehøyder og fallretning, samt håndtering av overflatevann. Uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen til MUA vises med størrelse.

Ytterligere innhold avklares til hver enkelt plan.

1.8.8 Plan for skilt og reklame

Ved detaljregulering skal plan for skilting og reklame vurderes. Den skal illustrere plassering, materialvalg, utforming og farge. Skilting og reklame skal underordnes bygningsmiljø og tilpasses/innarbeides byggingenes arkitektur, fasadeuttrykk og/eller utomhusanlegg. Mengden skilt/reklame i kulturmiljøer skal begrenses, både i miljøet som helhet og på de ulike bygningene.

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

Kvaliteten i kulturmiljøer registrert i kulturmiljøplanen skal ivaretas.

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.

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

Det vises også til § 2.10.9.

§ 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.

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.

Avbøtende tiltak skal sikres i bestemmelsene for å ivareta naturtyper av økologisk verdi og truede arter, og redusere risikoen for spredning av fremmede arter. Viktige naturkvaliteter skal 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.

Retningslinje til § 1.11 Naturmangfold og grønnstruktur

Ved registrering av naturmangfold skal kartlegging inkludere truede og nær truede arter og fremmede arter. Kartleggingen skal utføres på sånn måte at både planter, dyr og sopp kan registreres. 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 bør registreres i artsdatabanken.

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 planlegging av nye områder bør det brukes variert, pollinatorvennlig og stedegen vegetasjon, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (april – september). Innenfor pollinatorkorridoren, vist i

temakart grønnstruktur og naturmangfold, bør eksisterende hager, alléer, beplantninger og grøntarealer i størst mulig grad bevares.

1.11.4 Grønnstruktur

Områder avsatt til 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.

Sammenhengende grøntdrag, grønne forbindelser, turveier og områder for idrett, lek og rekreasjon skal ivaretas og styrkes.

Ved etablering av nye grønnstrukturer (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, turveger, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert stedegen vegetasjon som skaper rom og avgrensing i området og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

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 større områder skal det sikres sammenhengende forbindelser for gående og syklende mot 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 trerekker/alleer skal bevares. Hvis enkelttrær eller trerekker må felles av sikkerhetsmessige eller andre grunner skal de erstattes.

Gatetrær skal etableres i henhold til temakart grønnstruktur og naturmangfold

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-/ bekkekant 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.

Ved planlegging og utbygging skal gjenåpning av lukkede bekker vurderes, og de kan kreves gjenåpnet. 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 i alle plan- og utbyggingssaker. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

Ved gjenåpning av bekker skal det også tilplantes med stedegne arter. Det må da sikres at det i reguleringsplan settes av tilstrekkelig bredde til kantvegetasjon, slik at den økologiske funksjonen ivaretas.

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 avbøtende tiltak for å ivareta vannmiljøet sikres gjennom bestemmelser i plan.

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.

§ 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 og områdestabilitet 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 byggt teknisk 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 µT (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.

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 byggt teknisk forskrift § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplaner» eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn

Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190)

Områder innenfor sikringssone for 2 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart sikringssone for 2 rullebaner. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.

Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone for 2 rullebaner skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen.

Før igangsettelsestillatelse av tiltak innenfor sikringssone for 2 rullebaner som bryter med høyderestriksjonene/ hinderflatene, må det foreligge godkjent radioteknisk vurdering.

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes. Bestemmelsen skal forhindre vindskjær og turbulens ved Oslo lufthavn.

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Bestemmelsen skal virke forebyggende mot «birdstrike» ved Oslo lufthavn.

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Kommunen skal fastsette klimafaktor ved regulering for tilpasning til konsekvenser av klimaendringer. Ved fastsetting av klimafaktor skal nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

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. Stedlige forhold som gjør det vanskelig å oppnå normen for blågrønn faktor skal hensyntas når faktoren fastsettes i reguleringsplanen.

Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal hjemles i reguleringsplanen. Det skal i forbindelse med byggesaksbehandling dokumenteres at kravet er oppfylt.

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.

1.14.4 Energi/ Fjernvarme

I alle bolig- og næringsområder bør det tilstrebes løsninger som gir lavt energiforbruk. Tiltak for å sikre lavt energiforbruk skal sikres i bestemmelsene.

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

Energiutredningen skal ligge til grunn for valg av løsning.

Ved krav om fjernvarme skal tilknytningen til fjernvarme skje ved anleggsstart slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinje 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 kan kommunen stille krav om fossilfri og utslippsfri anleggsplass/anleggsfase.

1.14.5 Vann og avløp

Kommunens VA-Norm av 2024, skal legges til grunn ved utarbeidelse av VA-rammeplan.

Kommunen kan kreve endringer i VA-rammeplan dersom reguleringsplanen revideres i planprosessen, men skal være så klargjort at den kan gi grunnlag for bestemmelser i plankart og bestemmelser, eventuelt rekkefølgebestemmelser.

All bebyggelse, inkludert mikrohus, 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.

Retningslinje til § 1.14.5 Vann og avløp

Behandling av VA -rammeplan med overvannshåndtering og sikring av flomveger praktiseres slik at den skal være forelagt VA-enheten med godkjenning, før reguleringsplan fremmes for 1. gangs behandling.

1.14.6 Renovasjon

Husholdningsavfall

Renovasjonsløsninger skal utformes i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift, renovasjonsteknisk norm og øvrig reglement. Til reguleringsplaner skal det leveres inn beskrivelse av en helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en forenklet renovasjonsteknisk plan (RTP), og det skal settes krav om en fullstendig renovasjonsteknisk plan i rammesøknaden/ett-trinnsøknaden.

Oppsamlingsenhet	Antall boenheter i et planområde
Beholdere på hjul	Under 10 boenheter
Helt nedgravde containere	10-100 boenheter
Mobilt avfallssug*	100-300 boenheter
Stasjonært avfallssug*	Over 300 boenheter

** I områder med avfallssug skal det etableres parallell innsamling av supplerende fraksjoner.*

I områder med bebyggelse til sentrumsformål (se § 2.6) samt i feltene K1-K9, K15-16 samt K23 skal det etableres mobile avfallssug med færrest mulig dockingpunkter. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig.

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 avfallssug: Uavhengig av antall boenheter i et planområde, 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.

For eiendommer med både husholdnings- og næringsavfall, skal renovasjonsteknisk plan vise hvordan det er lagt opp til atskilt håndtering av disse avfallsgruppene.

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

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

Nye gater/veganlegg og utvidelse av eksisterende gater/veger skal gis en utforming tilpasset området, der estetikk, bymessig utforming og trafikksikkerhet for alle trafikantgrupper skal vektlegges. Gatene skal være tilgjengelige og universelt utformet med naturlige ledelinjer/markeringer. Retningslinjene med prinsipppløsnings for gatesnitt (vist som vedlegg i kap.3) er veiledende, og endelig løsning for fylkesveger vil bli vurdert og godkjent av gjeldende vegmyndighet gjennom en formell planprosess. Det må tas hensyn til bredden som et minimum ved videre planlegging inntil endelig veisnitt er avklart med vegmyndighet.

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:

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

Trafikksikker 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.

Byggegrenser langs offentlige gater og veger i planområdet avklares gjennom detaljregulering.

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

Kollektive løsninger og biltrafikk skal leve sammen i byen. Det innebærer at løsninger må ta hensyn til at bilen også er en del av det trafikale bildet i byen. Vegarealer skal ikke eksproprieres med mindre det er helt avgjørende for å realisere et prosjekt.

1.15.6 Parkering

Parkeringsnorm for Jessheim, jf. kap. 4, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

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.

1.15.7 Trafikkutredning

Trafikkutredningen skal vurdere følgende:

- Om planen sikrer intensjonene bak §1.15 Mobilitet
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gaende, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

Utredningen skal ligge til grunn for reguleringsbestemmelser.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

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). nødvendig avbøtende tiltak sikres med bestemmelser i plan.

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 bør skje etter anbefalinger for belysning i *Formingsveileder for Jessheim*.

1.16.4 Miljøoppfølgingsprogram

Ved detaljregulering skal det utarbeides et miljøoppfølgingsprogram.

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det fastsettes miljømål som bygger opp under kommunale, regionale og nasjonale mål om klima og miljø. Ivaretagelse av lovpålagte krav hjemlet i, blant annet, forurensningsloven, naturmangfoldloven og vannressursloven skal dokumenteres.

I miljøoppfølgingsprogrammet skal miljømålene og oppnåelse av målene beskrives. Den skal inneholde en vurdering av miljørisiko for både anleggsperiode og driftsfase. miljøoppfølgingsprogrammet skal beskrive miljøtiltak inkludert eventuell overvåkning og gjennomføring.

Oppfølging av miljøoppfølgingsprogrammet og avbøtende tiltak skal sikres i bestemmelsene.

§ 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 og kvalitetskriteriene 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 tabell 4.

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

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor (se kart over avvikssone for støy i retningslinjene, kap.3):

- sentrale deler av Jessheim
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 innenfor byplanområdet
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka
- langs Gardermovegen vestover til E6

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 ivarettatt iht. lydklasser definert i byggt teknisk forskrift

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Nødvendige utredninger, avveiinger 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, stedstilpasning, 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 kompenserende 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.

Kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade må sikres i plankart og bestemmelser. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

Støy skal utredes i reguleringsplanforslaget. Det skal utarbeides en støyfaglig utredning tidlig i planprosessen for å avklare hvordan støyforholdene er, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Det skal utredes hvilken støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, ikke hver virksomhet for seg. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Utredningen skal i tillegg beskrive hvordan støykravene §1.17 Støy er ivaretatt og sikret i plan.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan og ved byggetillatelse. Rekkefølgebestemmelser skal sikre at nødvendige avbøtende tiltak er etablert før det gis igangsettingstillatelser og/eller brukstillatelser innenfor planområdet

§ 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.

Mindre byggetiltak som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder, nettstasjoner o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer kan 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 ubebygd tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende 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 byggehøyde. 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 stilles krav om at alle bygnings-, byroms-, landskaps- og infrastrukturtiltak skal plasseres og utformes på en måte som bidrar til å heve den arkitektoniske kvaliteten for byen som helhet og i sine nærmiljøer. Materialvalg og utforming skal ivareta alle brukergrupper og være aldersvennlig.

Det er krav om variasjon i type bebyggelse, utnyttelse og høyde innenfor hvert enkelt felt, og som del av området samlet. Det skal tilstrebes bygg som i skala forholder seg til kroppens dimensjoner: en menneskelig skalabruk for gående og syklende, med detaljering og variasjon i fasader, etasjevariasjon, høy kvalitet i materialbruk.

Arealer avsatt til sentrumsformål og kombinert formål skal ha et byromsforløp av møteplasser med variasjon i utforming som tilrettelegges for allsidig aktivitet og møteplass for ulike aldersgrupper.

Langs gågater, bygater, hovedveger og torg jf. temakart gatebruk og mobilitet, stilles det krav om bymessige fasader, og i sentrale områder stilles det krav om publikumsrettet virksomhet og funksjoner som orienterer seg mot gateplan i 1. etasje.

I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur der bebyggelsens dimensjoner søkes brutt opp med varierte høyder/silhuett, form og fasadeuttrykk. Kvartalsstruktur planlegges med korte vertikale sekvenser i fasadelivet på gateplan, med for eksempel dører/inngangspartier/baldakiner/overdimensjonerte vinduer mv. direkte fra gate. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttet for plassdannelser i gatebildet, og bør dedikeres publikumsintensiv virksomhet. Større handelsvirksomhet / kjøpesentre skal forholde seg til kvartalsstrukturen.

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

Felles uteareal skal prioriteres foran funksjoner som ikke trenger å ligge på bakkeplan (parkering, boder/lagring, renovasjon osv.).

Prosjekter som skaper fysiske barrierer, skal unngås.

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighetsnorm

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15:00 ved 1. mai 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.

Sol-/skyggediagrammene skal også vise konsekvenser for omkringliggende nabobebyggelse.

Retningslinje til § 2.3.1 krav til solinnfall og romlighetsnorm

Avstand mellom bygninger/ytterkant fasade/balkong på motstående sider av felles uteoppholdsareal bør være minst 1,5 ganger bebyggelsens gjennomsnittlige gesimshøyde eller minst 17 meter.

Hensikten 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. Leke-areal skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper, iht krav om lekeplasser §2.3.4. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Privat og felles 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.

For utbyggingsfelt over 1500 m² skal det etableres et sammenhengende felles uteoppholdsareal egnet for lek og opphold på minimum 250 m², kravet inngår i beregningen av MUA.

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.

Der felles uteoppholdsarealer etableres på lokk, 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. Inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet for blokkbebyggelse kan dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse.

Innenfor de felt hvor det er krav til allment tilgjengelig park eller torg, kan en viss andel av dette inngå i beregningen av felles uteoppholdsareal for de respektive felt. Allment tilgjengelig park eller torg kan utgjøre maks 20 % av det totale felles uteoppholdsarealet.

Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteareal.

Følgende inngår i felles uteoppholdsareal:

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

Følgende inngår ikke i felles uteoppholdsareal:

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).

Dette skal gjøres etter følgende norm per boenhet:

- eneboliger: 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende der lengde-/breddeforhold ikke overstiger 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. 100 m² BRA, hvorav minst 50m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter. Leke-areal på terreng skal opparbeides i henhold til §2.3.4 Lekearealer.

Blokkbebyggelse - områder med forventet lav/middels utnyttelse.

For områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3 er kravet 45 m² pr. 100 m² BRA til felles uteoppholdsareal, hvorav leke-areal for barn på terreng opparbeides i tråd med §2.3.4 Lekearealer.

Blokkbebyggelse - områder med forventet høy utnyttelse.

For områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3, skal det settes av minimum 25 m² pr. 100 m² BRA til felles uteoppholdsareal, hvorav lekeareal for barn på terreng opparbeides i tråd med §2.3.4 Lekearealer.

Særskilte krav for felt S5, K6, S16, K25 og Rådhusomtast/stasjonsområdet

For utbyggingsfeltene innenfor områdene S5, K6, S16, K25 og Rådhusomtast/stasjonsområdet, kan en viss andel av arealkravet til felles uteoppholdsareal dekkes utenfor tiltakets område, men innenfor reguleringsplanen, 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 trafikkssikker gangforbindelse.

Dette avklares nærmere i reguleringsplan.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Av det totale uteoppholdsarealkravet, skal det inngå ulike typer lekeplasser. Arealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Alle nye boligprosjekter skal ha god og trafikkssikker gangforbindelse til lekeplasser og andre arealer for aktivitet. Disse lekeplassene kan ikke ligge på takterrasser.

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

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

Ved regulering av boligområder gjelder følgende bestemmelser til utforming av lekeareal:

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. Samlet areal skal være minst 50 m², og størrelsen skal fra og med 10 boenheter økes med 5 m² per boenhet.

Lekeplass ved inngang kan inngå i nærlekeplassarealet og grendelekeplass dersom avstandskravet opprettholdes.

Nærlekeplass

Ved detaljregulering av mer enn 50 boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m², og skal fra og med 50 boliger økes med 5m² per boenhet. Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Nærlekeplass kan inngå i grendelekeplass dersom avstand på 150 meter overholdes.

Grendelekeplass

Ved detaljregulering av 300-500 boliger skal det i tillegg inngå 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 og ha en hensiktsmessig form. En grendelekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og skating. Minst en tredjedel av arealet skal ha en jevn, hard flate for, ballspill og annet. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon.

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

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 tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes i reguleringsplanen.

Arealet kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsarealer dersom det tilfredsstiller kravene til trafiksikkerhet, avstand, støy mv.. Areal satt av til fortau, gatetun, kjørevei eller lignende samferdselsformål, inngår ikke i beregningen.

Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA). Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 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.

B4 – Gystadmarka

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

B13-B14 – Gystadmarka Nord

Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og

lavblokker i B13. Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen.

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.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet
- en trafiksikker forbindelse for myke trafikanter fra eksisterende undergang ved fv.174 og videre ut i turløypene nord for planområdet, være opparbeidet
- grønnstrukturforbindelsen langs området i nord, øst og sør (G6) med kombinert tur- og løypetrase, og kobles til omkringliggende turvegnett.
- rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 jf. prinsipsnitt i kap.3 Retningslinjer
- minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet.

B15 – Nordbyjordet

Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Adkomst til Trondheimsvegen.

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

B16 – Allergotjordet

Det stilles krav til felles planlegging. Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

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 tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer). Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg.

Interne gangforbindelser løses gjennom detaljregulering.

Før regulering skal det 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 langs Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være opparbeidet
- interne gangforbindelser være opparbeidet

B17 – Flatavegen

Det tillates en variasjon i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses på samme måte som for Gartnerløkka.

B63 – Kverndalstunet

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

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Støyskjerming være etablert
- Fortau langs vestsiden av Kverndalsvegen mellom Gardermovegen og Finholtvegen være etablert
- Krysningsmulighet av Kverndalsvegen mellom kryssene Holenbrauta og Finholtvegen være etablert.
- Våningshus og låven være satt i stand.

§ 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, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet, parkering, med mindre noe annet er angitt i beskrivelse for feltet. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varer, tillates ikke.

Bygningenes 1.etasje mot allment tilgjengelige gater/veger og byrom, inkl. parker og torg skal ha minimum 4,5 m høyde og forbeholdes publikumsrettede funksjoner, 1.etasjene skal uansett formål sikres med gode kvaliteter for brukerne og for byommene. *Høydeangivelsene for delfeltene er styrende*, og det vises til illustrasjoner i kap.3 og ellers til § 2.1.

Innenfor bebyggelse avsatt til kombinert formål tillates maks 80% av regulert BRA avsatt til bolig.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 13,5m og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet, særlig nedover/vestover fra Gotaasalleen, se temakart for siktlinjer. Det bør vurderes å redusere antall avkjørsler.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen / Trondheimsvegen, være opparbeidet eller sikret opparbeidet med nytt tverrsnitt i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- Gang/sykkelveg reguleres og etableres i hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 16,5m. Etablering av trafiksikker 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 stenges

K5 - Saga nord

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 21 m. 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. Overvannshåndtering skal følge prinsippene fra Sweco sin mulighetsstudie for K6.

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:

- hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen skal være etablert eller sikret etablert, i tråd med Sweco sin mulighetsstudie for K6.
- Henrik Bulls veg langs K5 være sikret opparbeidet for gående og syklende i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- ny kollektivgate i Ringvegen skal være sikret opparbeidet

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

Det stilles krav om felles planlegging for hele K6 (jf. § 2.10.6). En felles plan skal minimum sikre fordeling av formål, kostnader og gjennomføring. Det skal sikres en skoletomt på minimum 20 daa innenfor K6.

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, akser, fondmotiv og portaler*, 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 krav til felles plan. Grendelekeplass kan løses som del av parkområdet. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.

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:

- Kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være sikret etablert.
- Etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende sikres etablert.
- 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.
- Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være etablert.

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde inntil 16,5 m. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. 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. Lykkebo skal bevares.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Leirvegen opparbeides med trafikk sikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS

- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 13,5 m avhengig av næring i 1. etasje, med tilbaketrukket toppetasje. Bebyggelsen skal hensynta tiliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal avsettes minimum 3 dekar til barnehage, som muliggjør utvidelse av Jessheim barnehage.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs og Jessheim barnehage være opparbeidet
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene

K10 – Porten

Området kan kun utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal. Dersom enighet med Nordbymoens velforening, kan hele eller deler av Parken friområde inngå i reguleringen.

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

K11 – Romsaas vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde inntil 15m. Bebyggelsen skal trappes ned mot tiliggende bebyggelse i øst, samt hensynta siktlinjer fra sentrum jf. temakart siktlinjer. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende 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 tiliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala og form. Atkomstveg med tosidig 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 langs K15 være opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bebyggelse i 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. 7 dekar til barnehage skal reguleres inn.

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.
- Nytt tverrsnitt i Algarheimsvegen fra Jessheimvegen til Jessheimbrua være sikret opparbeidet
- gang/sykkelveg fra Gerhard Veas veg mot sentrum være opparbeidet
- barnehage i K16 være etablert. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.

K18 – Magasinleiren

- Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen tas i bruk, skal:

- arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig etablert.
- gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være etablert
- fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være etablert.

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka kdp)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde på inntil 21 m. 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.

Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg

Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- eksisterende fontene/vannelement ved krysset Henrik Bullsveg/ Myrvegen være opparbeidet og i drift
- gang/sykkelveg langs Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg 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 stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.

Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet iht Swecos 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 – Nordby Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)

Det stilles krav til felles planlegging. 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. Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.

I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. 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.

Omkringliggende ny bebyggelse skal trappes ned mot gravlunden.

Ny bebyggelse må konkret vise hvordan gravlunden kan inngå i en allmenn tilgjengelig og sammenhengende grøntstruktur/parkområde, jf. stedsanalyse.

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.

K23 – Gjestad

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Området kan utvikles med bebyggelse til museum, besøksgård, parsellhager, og kommunalteknisk bygg og lager, i tillegg til de kombinerte formål angitt i § 2.5. Det tillates ingen ny 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 K23-Gjestad være opparbeidet.

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, omsorgsboliger, kulturvirksomhet, hotell, service, parkering og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varer, lager- og industrivirksomhet tillates ikke. I områder avsatt til sentrumsformål skal bygningenes 1.etasje ha minimum 4,5 m høyde og henvende seg mot allment tilgjengelig gate eller gangveg/torg/park, med publikumsrettete funksjoner. 1.etasjene skal uansett formål sikres med gode kvaliteter for brukerne og for byrommene. Høydeangivelsene for delfeltene er styrende, og det vises til illustrasjoner i kap.3 og ellers til § 2.1.

Innenfor bebyggelse avsatt til sentrumsformål tillates maks 80% av regulert BRA avsatt til bolig.

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 og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen..

Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.

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
- Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

S2 – Gamlebyen vest

Eventuell ny bebyggelse må underordne seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i høyde, størrelse og nok rom og grøntareal/hageanlegg rundt jf. retningslinjene for 1 – Gamlebyen vest.

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.
- Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

S5 – Sentrum nord (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Innenfor feltet skal det etableres en barnehage og sikres areal for helsebygg. Størrelse og plassering avklares ved regulering.

Det skal være variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde inntil 19,5 m. Ved hjørnene markert som portaler i temakart siktelinjer, akser, fondmotiv og portaler, kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang og beskyttende vindforhold.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet.

Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm regulering. Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.

Bekken skal åpnes i tråd med 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 grøntdraget med bekkeåpning. Parken bør plasseres sentralt i området, der det er en eksisterende klynge med større trær per i dag. Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom reguleringsplan

Det skal etableres et urbant og allment tilgjengelig torg innenfor feltet.

Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra Jessheim kirke til Leirvegen.

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen (østre del), 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/grøntdraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet
- park være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret 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 16,5 m. 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:

- Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet
- Leirvegen opparbeides med trafiksikker forbindelse for gående og for syklene mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS.
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen fram til Jessheim Panorama være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs vest for området være opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

S7 – Gardermovegen 5

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 tilpasset senere opparbeidelse i tråd med prinsippsnitt i retningslinjer

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol. Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.

Det kan tillates etablering av ett høyhus sør i feltet. Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park, med en lav base på maks gesimshøyde 213 moh. Byggets volum skal sikre gode solforhold på reisetorget og stasjonsparken. Bebyggelsen skal ha høy arkitektonisk kvalitet og særegenhet

Det skal være publikumsrettede funksjoner i første etasje som henvender seg til jernbanen / Ringveien og reisetorget. Området skal etableres med attraktive og lesbare soner for gående

Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. Knutepunktplan for Jessheim (2022). Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.

Rekkefølgebestemmelser:

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være etablert eller sikret etablert.
- Ringveien fra storgata til Henrik Bullsveg være etablert eller sikret etablert med kollektivgate i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim».
- Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventearealer ol. være etablert iht. knutepunktplan for Jessheim (2022).

- Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringveien, Rådhusvegen, Kirkestien være etablert eller sikret opparbeidet.
- Jessheim stasjon med ny sporarrangering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig etablert.
- kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra Reisetorget til gatetunet ved sagaparken være opparbeidet
- sjåførfasiliteter (inkl. toalett og pauserom) være etablert.

S12 – Rådhusomtå

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.

Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.

Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/sykkelforbindelse mellom rådhusvegen og krysset v/ Henrik bullsveg, nord for dagens Rådhus (kirkestien). Sentrale ganglinjer skal opparbeides med fast dekke og belysning som bidrar til forebygging av kriminalitet.

Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik bullsveg.

Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstdordning.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk:

- skal Kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være sikret opparbeidet.
- skal Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien, Rådhusaksen og Rådhusplassen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal Rådhusaksen være opparbeidet.
- Det parken være opparbeidet.
- Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i Kollektivgata.
- skal gang-/sykkelveg sør for kirken frem til krysset ved Henrik bullsveg/ ringveien være opparbeidet.

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- ny kollektivgate i Ringvegen være sikret opparbeidet.

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 16,5 m. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. 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

S15 – Gardermovegen 9 og 11 a+b

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde inntil 16,5 m. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene.

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned. Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:

gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges innefra og ut. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage

Rekkefølgekrav:

- Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

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

T1 – Nord for Skogmo skole

Det tillates tjenesteformål innenfor feltet.

Det skal etableres en skole.

Det skal sikres en buffersone mot dyrkamark.

Rekkefølgekrav

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

T9 – i Gystadmarka nord

- Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6.
- Adkomst avklares i reguleringsplan.
- Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygge og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

T10 – i Gystadmarka nord

- Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6.
- Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Vestre parkveg.
- Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbane. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

T12 – Jessheim skole og ressurscenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafiksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Hovedadkomst skal vurderes fra Rådhusvegen. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordby tjernet.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være sikret opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygge.

Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.

Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.

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 er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse. Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.

Gjennom området skal det opparbeides:

- gang- og sykkelforbindelse 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) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.

- overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv)

G3 – Skoleparken

Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:

- 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) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.
- Overvann/fordrøyningsanlegg.

G4 - Langmyra

- Langmyra skal bevares 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 rundt Gystadmarka nord

Grønnstrukturforbindelsen langs områdets 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. I vest og sør skal det opparbeides turløyper.

G7- Stasjonsparken (sør)

Søndre del av stasjonsparken skal transformeres til et trygt, funksjonelt og attraktivt parkmessig rekreasjonsområde.

Utformingen skal sees i sammenheng med eksisterende stasjonspark og møbleres for opphold.

Terrangforskjellen mellom Krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette.

Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. 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 bebygges 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 § 2.3.

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 H810 - Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, 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).

For noen av feltene, særlig der flere felt krever felles planlegging sammen, så kan dette vurderes løst med andre former for planer som gir forutsigbare felles løsninger

2.10.2 H740 - Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 - Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 - Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til krysning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbyttjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene.

2.10.7 H540 - Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt S5 og K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 - Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H730 - Båndlegging etter lov om kulturminner

Følgende områder er fredet. Omkringliggende bebyggelse skal ikke forringe kulturminne.

- Stasjonsbygningen H730_7

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

Til § 1.11 Naturmangfold

Se tabell under med oversikt over kommunens 14 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.

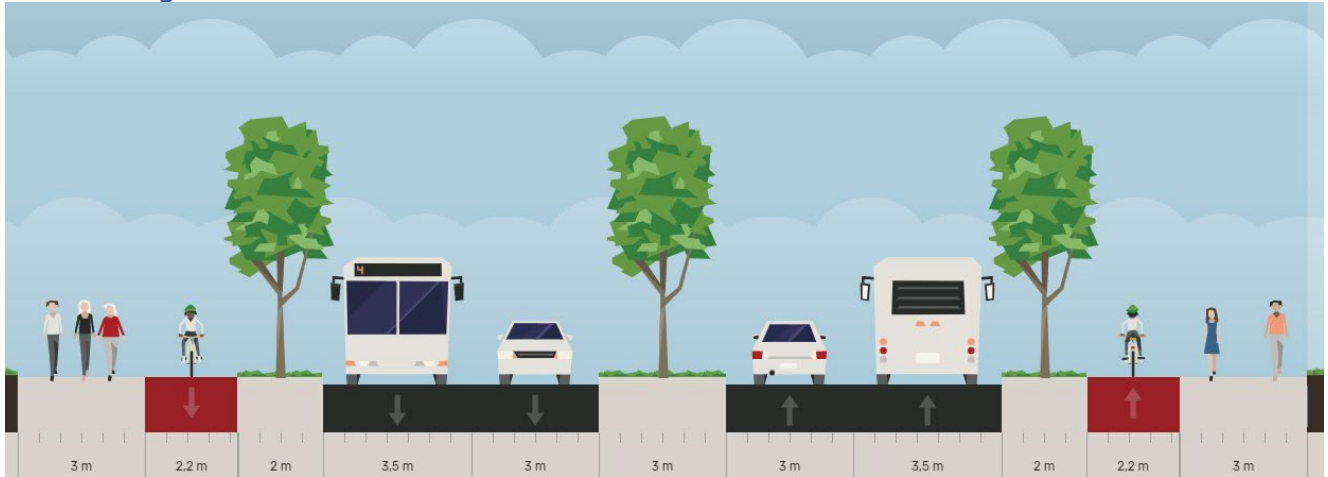
Norsk navn	Artsnavn	Rødlistekategori	Organismegruppe	Ant. observasjoner
Blanktjernaks	<i>Potamogeton lucens</i>	Sterkt truet	Karplanter	47
Blodveiveps	<i>Homonotus sanguinolentus</i>	Sterkt truet	Veps	4
Einerlavspinner	<i>Eilema cereola</i>	Sårbar	Sommerfugler	5
Gulstripet bjørneblomsterflue	<i>Arctophila 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
Slåttehumle	<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 § 1.15 Mobilitet

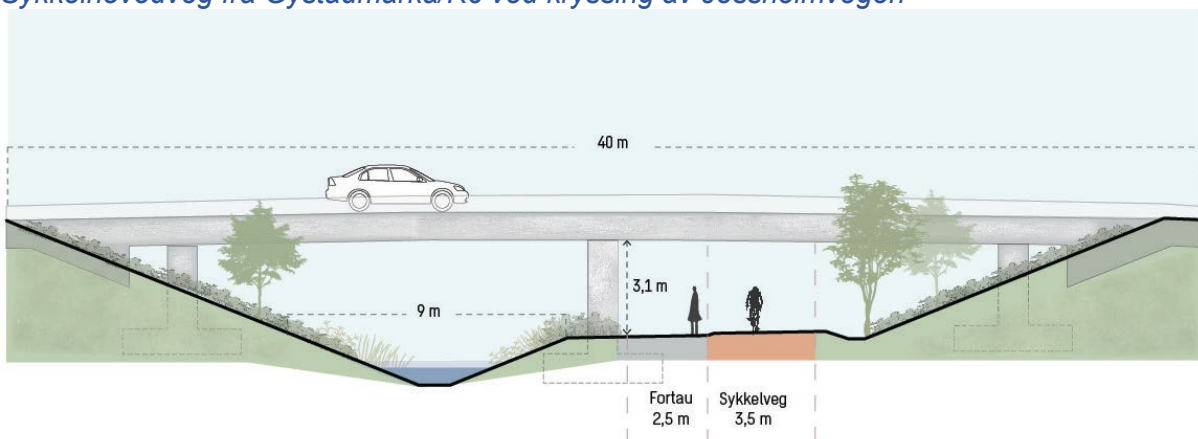
Prinsippsnitt

Bredden må ivaretas tidlig i planleggingen. Endelig vegsnitt avklares gjennom regulering.

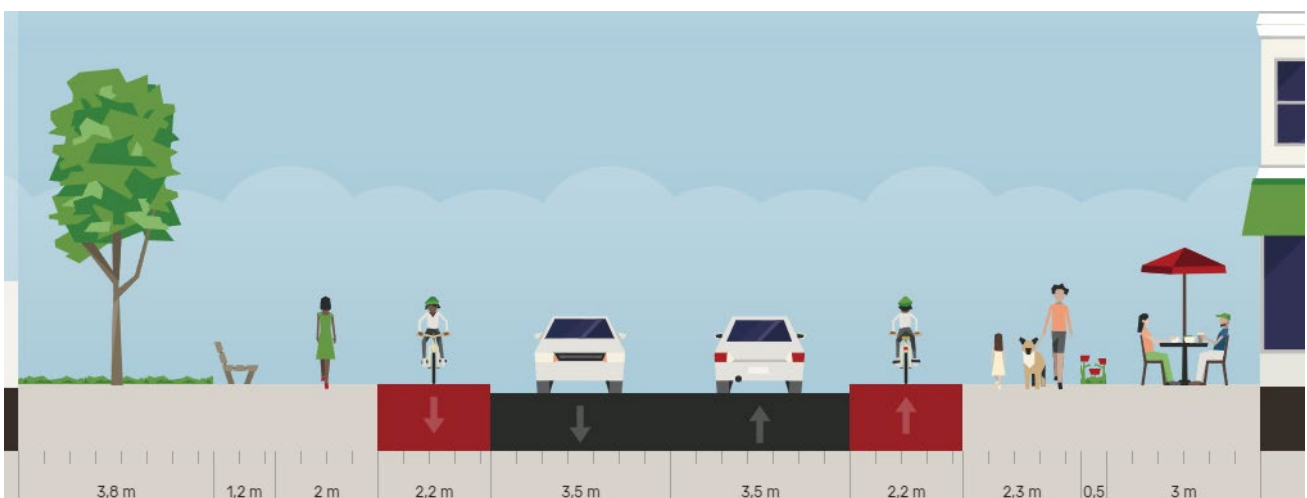
Jessheimvegen



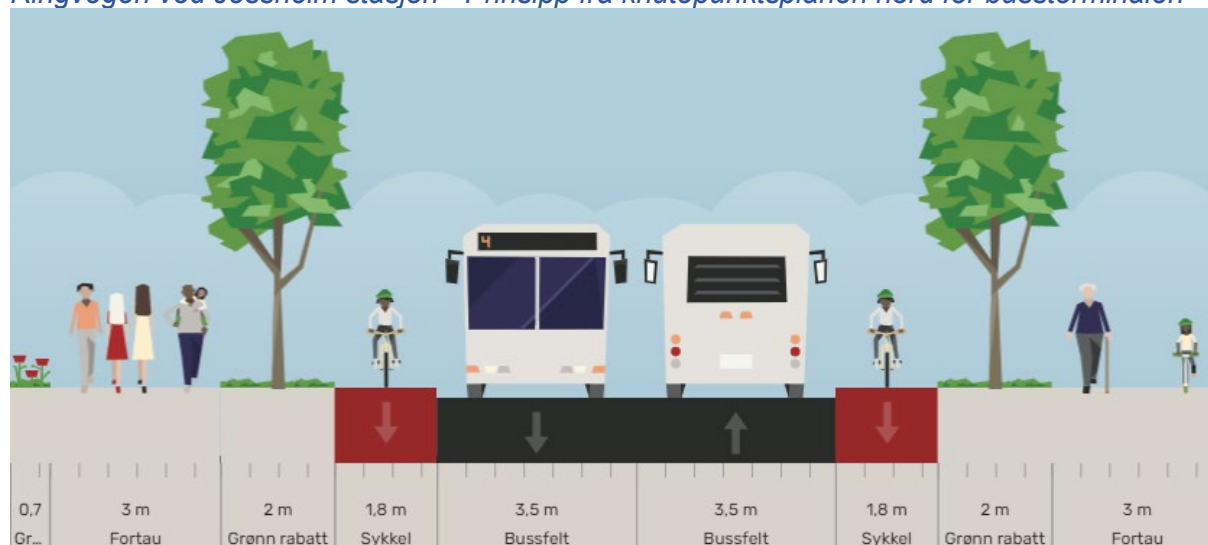
Sykkelhovedveg fra Gystadmarka/K6 ved kryssing av Jessheimvegen



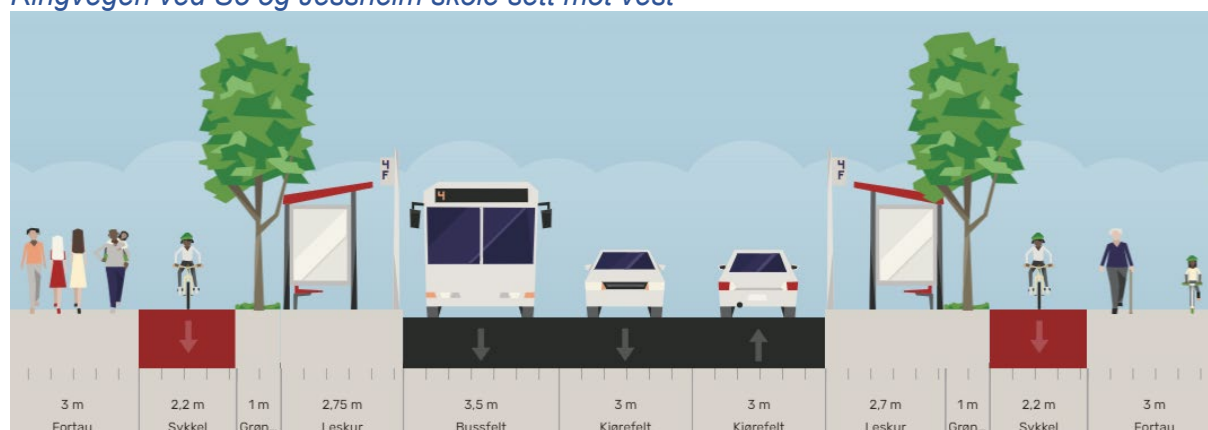
Henrik Bulls veg sett mot vest



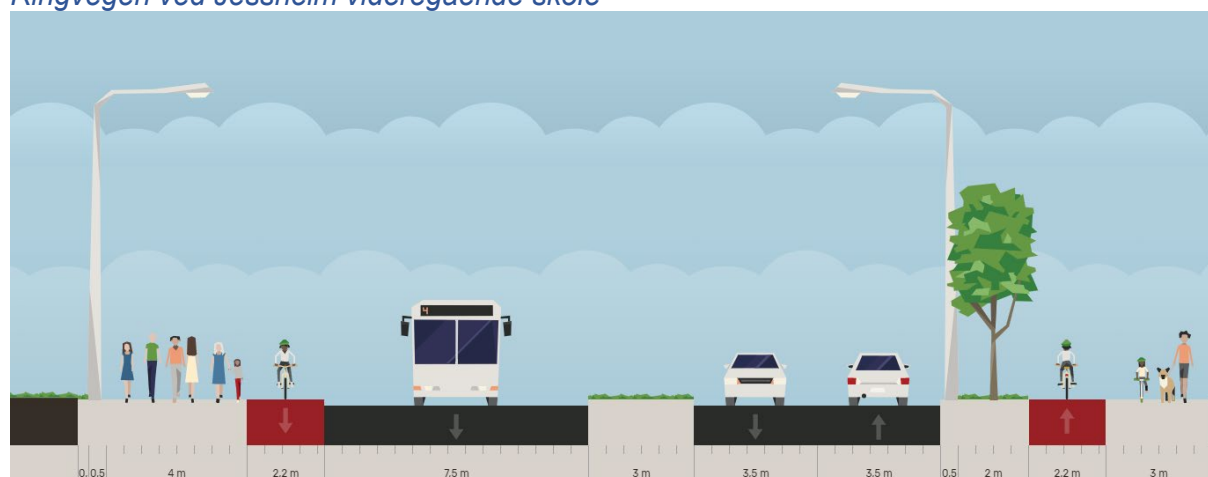
Ringvegen ved Jessheim stasjon - Prinsipp fra knutepunktsplanen nord for bussterminalen



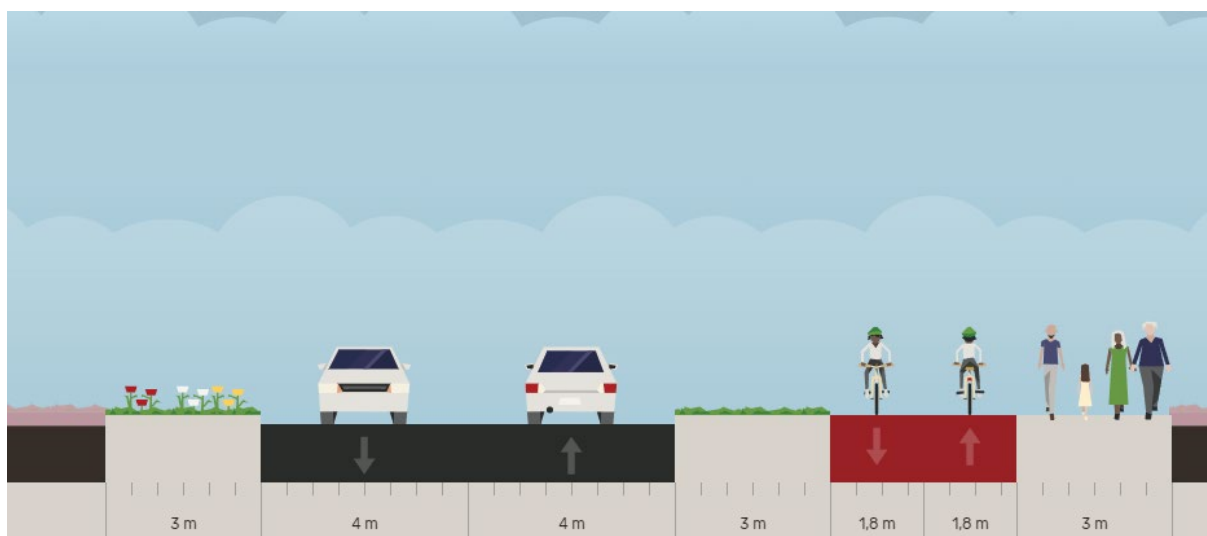
Ringvegen ved S5 og Jessheim skole sett mot vest



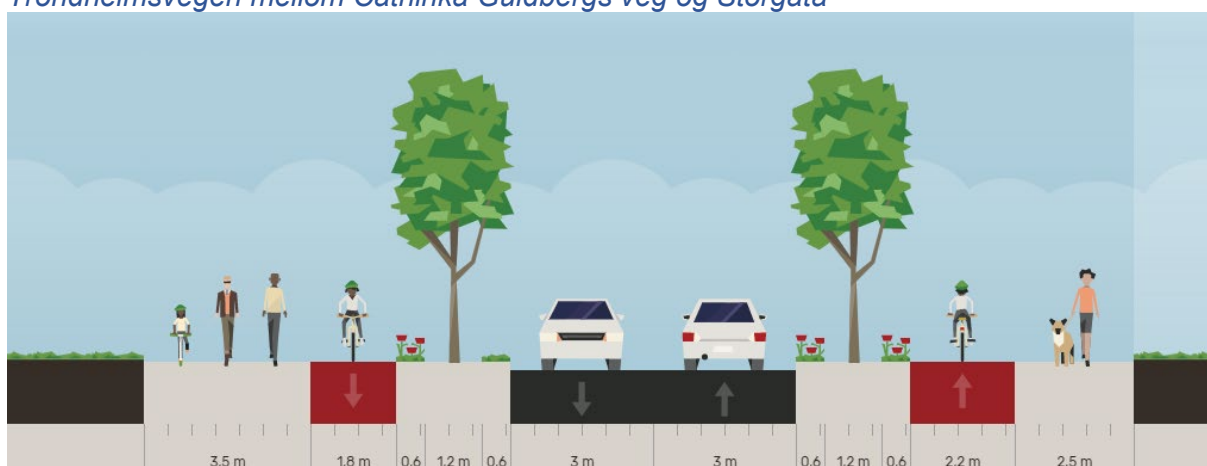
Ringvegen ved Jessheim videregående skole



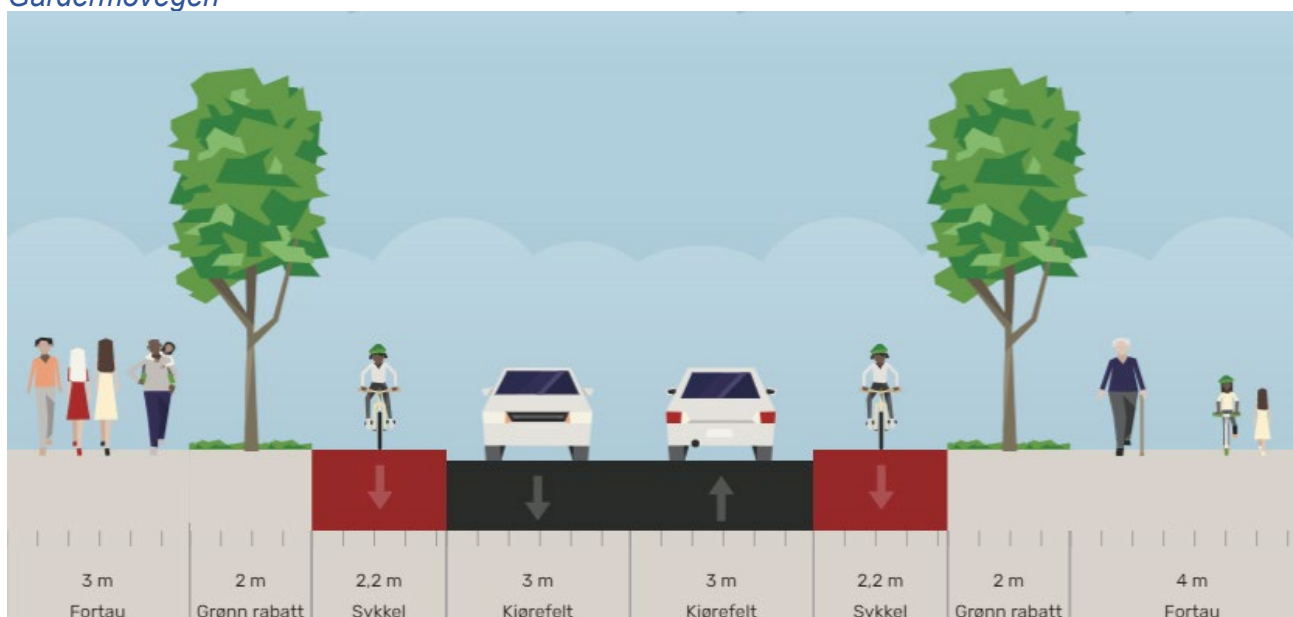
Ringvegen Jessheim sør/Vestbyen



Trondheimsvegen mellom Cathinka Guldbergs veg og Storgata



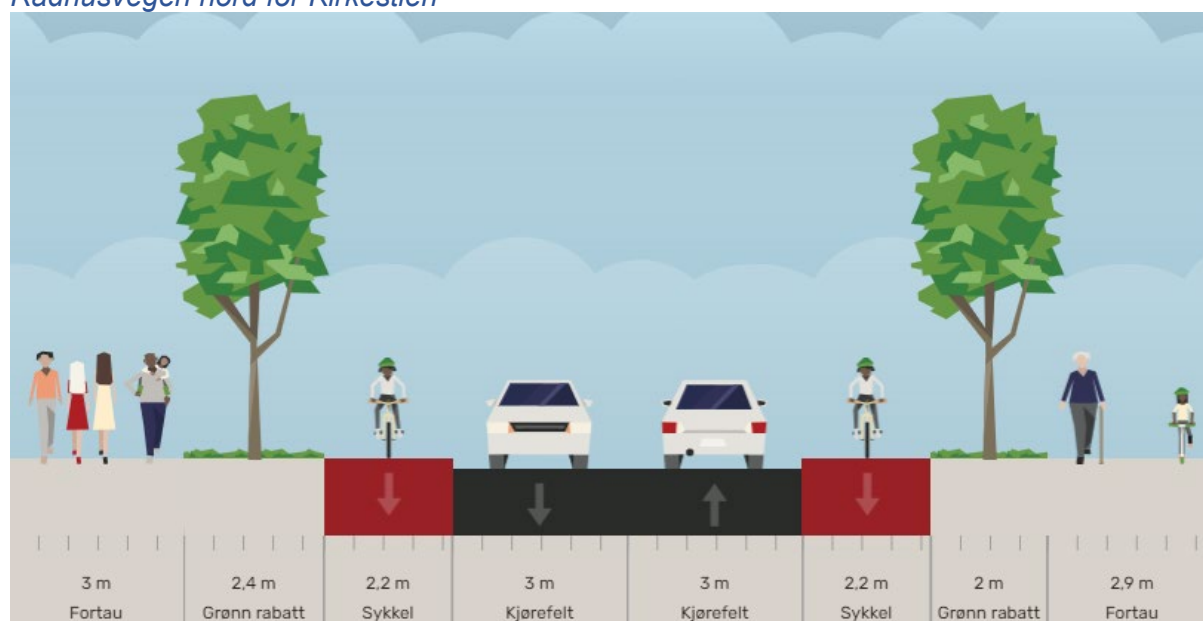
Gardermovegen



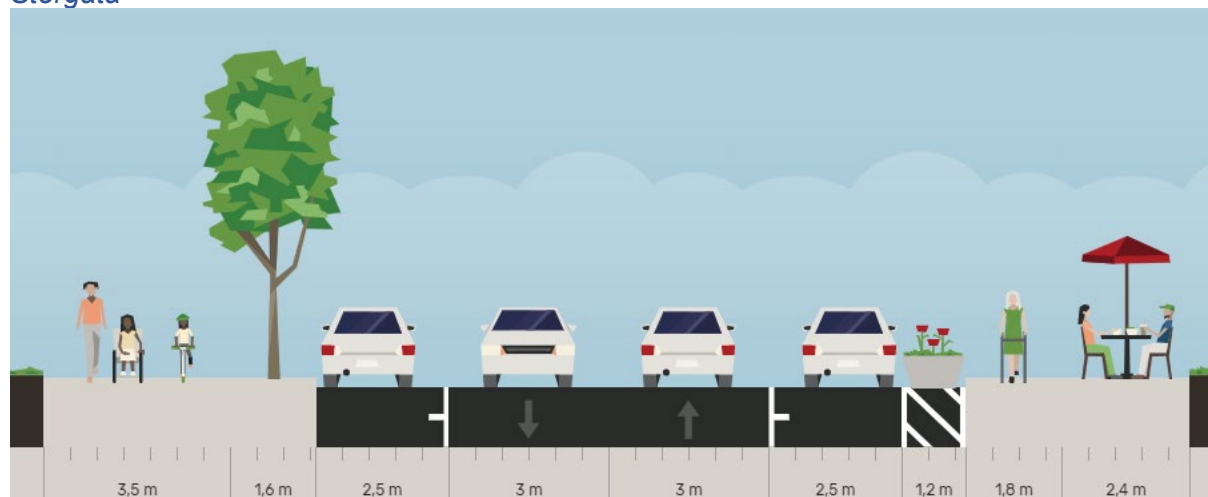
Gotaasalleen



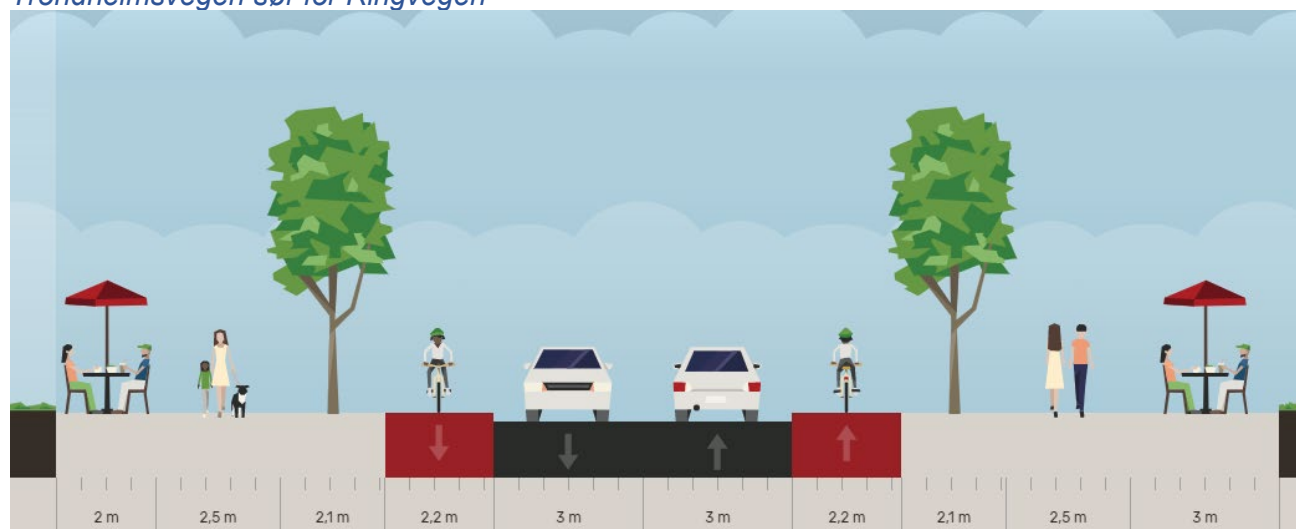
Rådhusvegen nord for Kirkestien



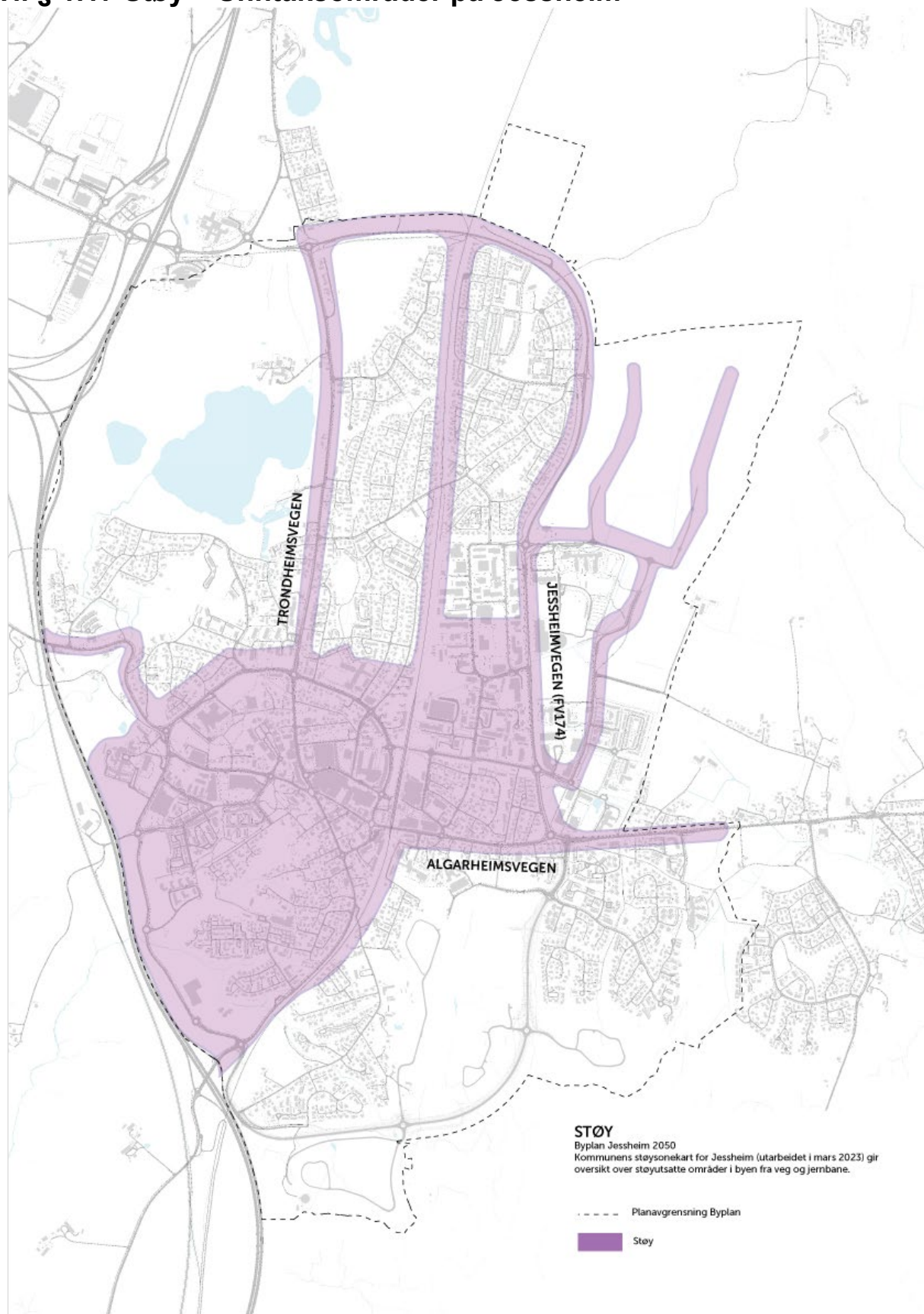
Storgata



Trondheimsvegen sør for Ringvegen



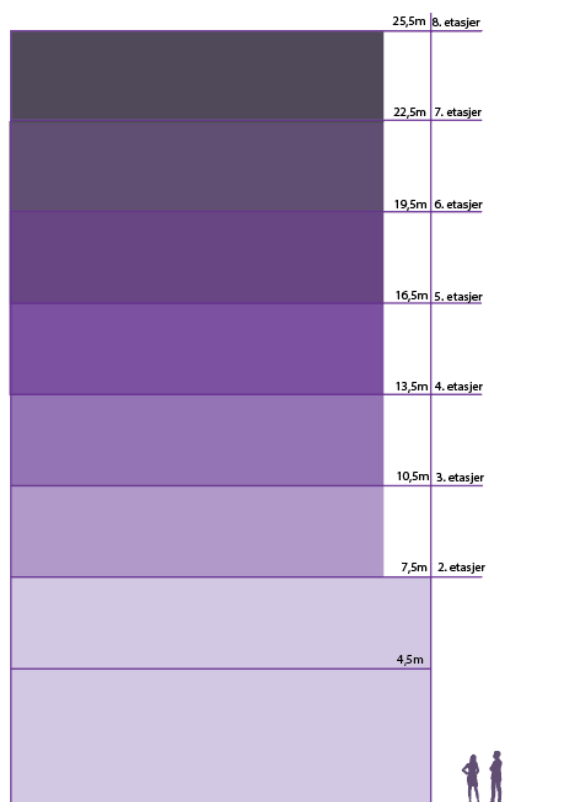
Til § 1.17 Støy – Unntaksområder på Jessheim



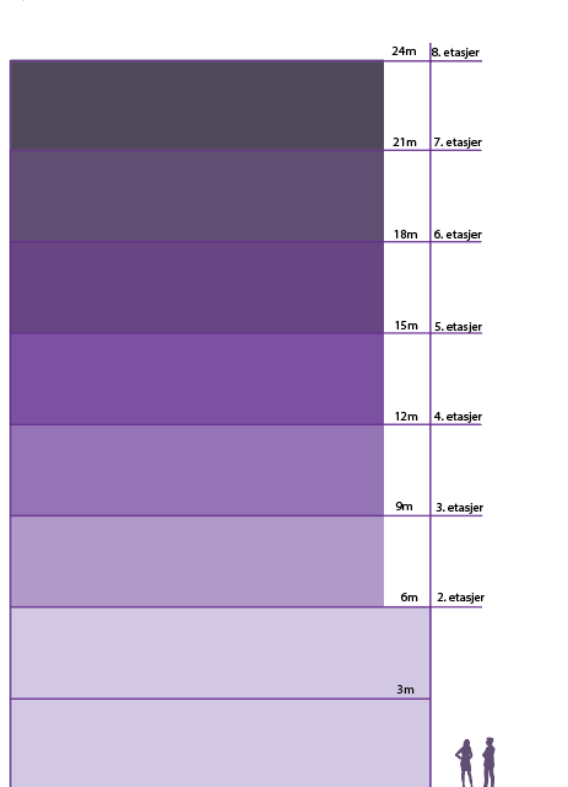
Til § 2 Bestemmelser knyttet til arealformål

Beregning av etasjeantall og høyder

HØYDER OG ETASJEANTALL FOR BEBYGGELSE MED NÆRING I FØRSTE ETASJE

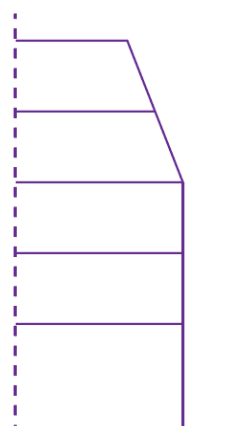
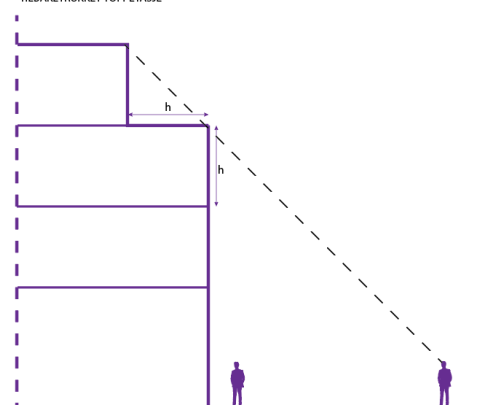


HØYDER OG ETASJEANTALL FOR BOLIGBEBYGGELSE



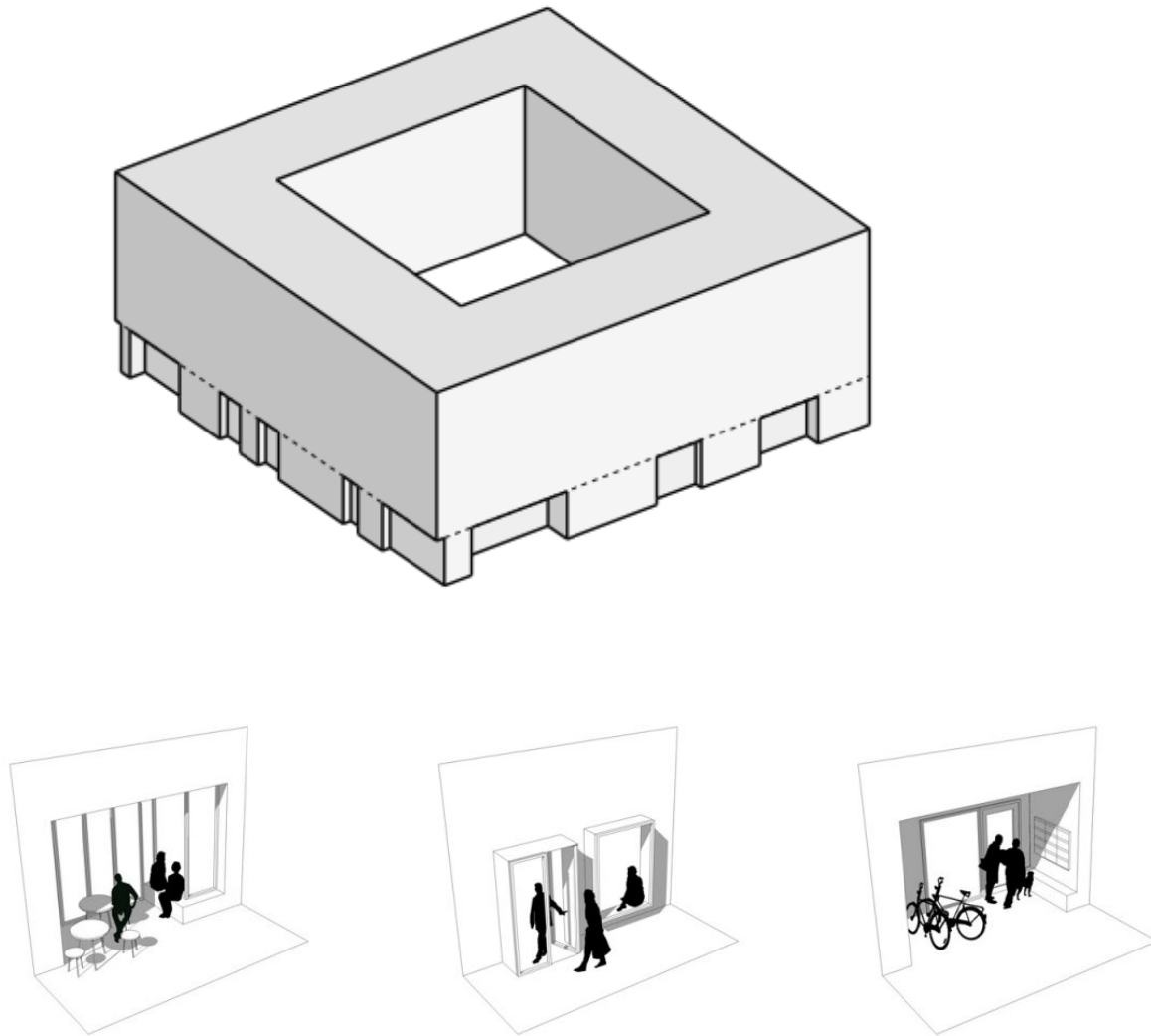
Inntrukken toppetasje og bebyggelse med skråtak

TILBAKETRUKKET TOPPETASJE



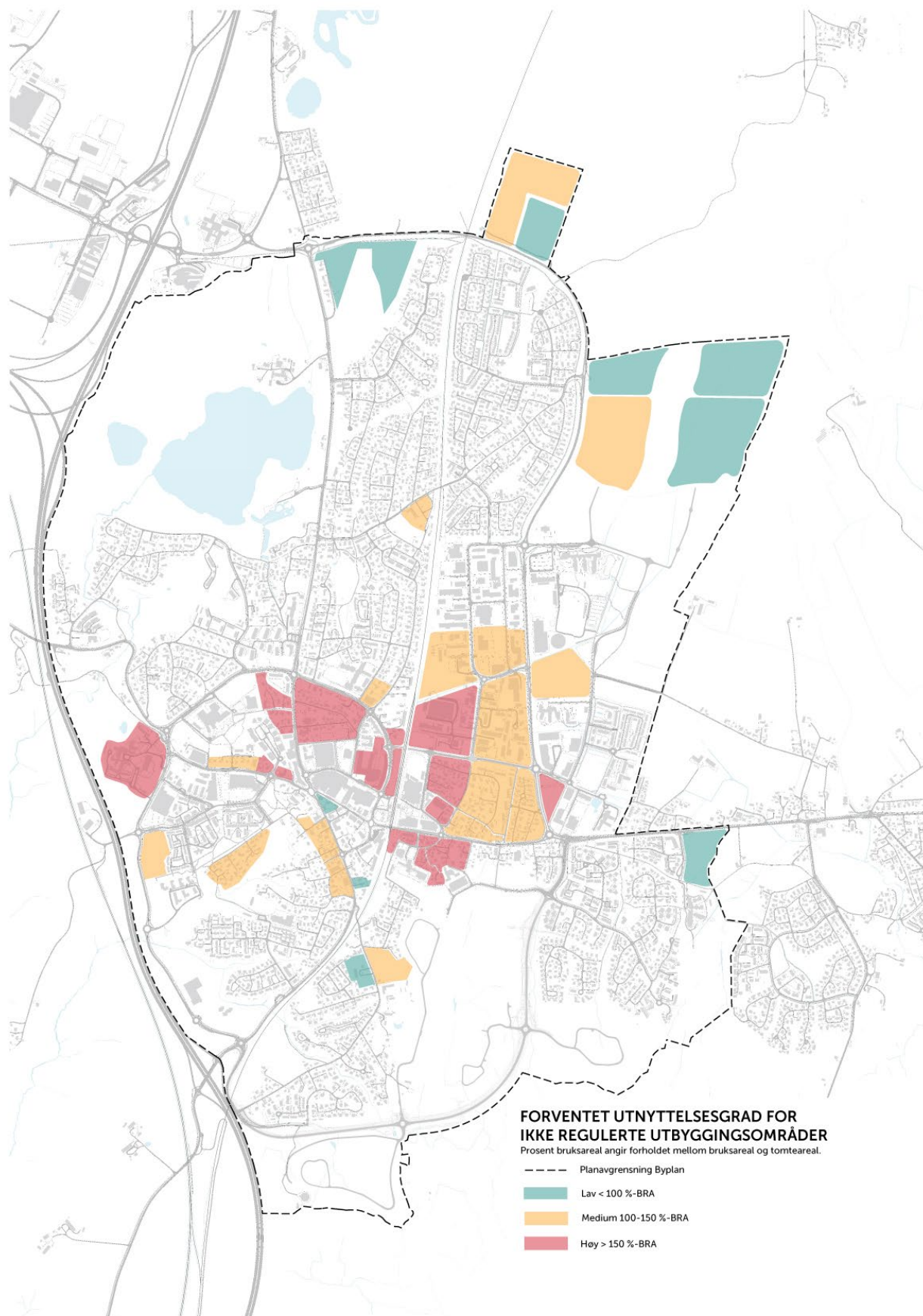
Prinsipper for variasjon i fasade

Skisse med prinsipper for tilbaketrekking av fasade i første etasje



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

Forventet utnyttelsesgrad i ikke regulerte utbyggingsområder



Til utforming og dokumentasjon/materiale knyttet til vurdering av 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, terrengmodell, 3D-modell, 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.	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 tilliggende 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, DIVE-analyse
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 estetikk og arkitektonisk kvalitet. Det må redegjøres for hvordan omkringliggende bebyggelse og byrom berøres	Situasjonsplan A4 i tilpasset skala, plan og snitt A4 i tilpasset skala, fotocollage eller digital illustrasjon fra utvalgte punkter, tekstlig redegjørelse av arkitektoniske kvaliteter som fargesetting, bruk av byggemateriale, fasadeutforming, sokkeletasje og idé 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	Fotocollage eller digital illustrasjon som viser fjernvirkning, en tekstlig redegjørelse, og kulturhistoriske referanser i form av fotografi, diagrammer eller tekst som hjelp til saksbehandler.
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	Tekstlig redegjørelse, situasjonsplan A4 i tilpasset skala, evt alternativanalyser og diagrammer
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 publikumsrettede arealer skal bidra til aktivitet i byrom er viktig.	Fotocollage eller digital illustrasjon som viser innpassning i gatestruktur. Forhold til knutepunkt og viktige bygg i byen. Vind/sol/skygge analyser.
Næring- og boligvurdering	Det skal beskrives hvilke formål høyhuset skal inneholde og hvordan dette bidrar positivt til omkringliggende bebyggelse.	Plantegninger, snitt, 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 skyggediagrammer som viser solbelyst areal over tid og på gitte tidspunkt. Som komparative referanser skal sol- og skyggediagrammene vises sammen med tilsvarende fotavtrykk med lavere bebyggelse.
Overvann	Harde flater skaper overvann og dette må løses lokalt	Sakkyndige utredninger, overvannsplan

KAPITEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommuneplanens arealdel kan kommunen stille krav til parkering jf. PBL. §11-9, nr.5. Parkeringsnormen for Ullensaker kommune gjelder for all arealplanlegging i kommunen, der annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/ mc og plasser reservert for forflytningshemmede, 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 og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på bakkeplan, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 m² pr plass.

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§ 4.3 Elbilkparkerings og ladeinfrastruktur

For alle nye næringsbygg skal minst 30 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. For alle (garasje)bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter og flere) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet, og ytterligere 40 % skal ha fremlagt infrastruktur for fremtidige ladepunkter. Parkeringsanlegget skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

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

§ 4.4 HC-parkering

Minimum 5% av parkeringsarealer ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser).

§ 4.5 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og minimum 5 % 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 nye utbyggingsprosjekter skal det legges til rette for lading av elsykler.

- All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.

- 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

§ 4.6 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 målereglene* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3-1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8-1	0,2	Minimum 2	

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5-1	Minimum 2	50 m ² bruksareal
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m ² bruksareal
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m ² bruksareal
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m ² bruksareal
Hotell	0,3-0,5	Minimum 0,2	Gjesterom
Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8-1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5-0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8-1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Lokalsentre – «strøkstjenende tilbud»

Lokalsentrene skal utvikles med «strøkstjenende 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 kommunedelplanen. 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.

• Kjede- eller 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 friluftsinnteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

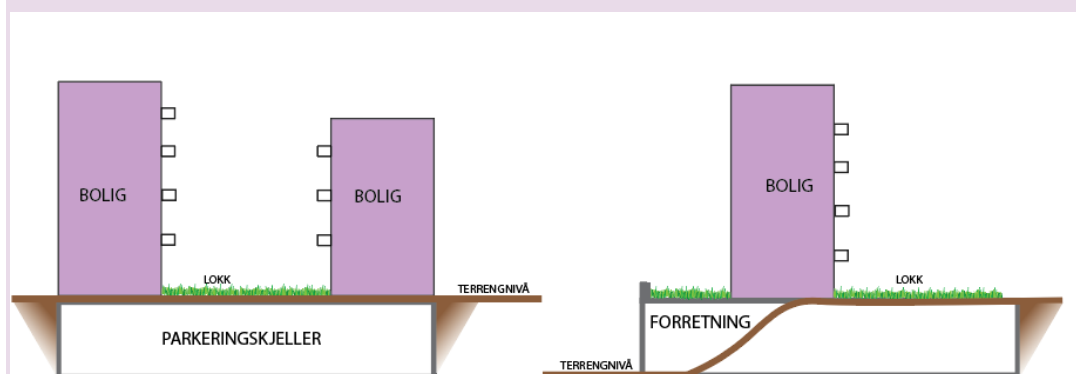
Bylogistikk innebærer transport av varer, utstyr og avfall.

Mobilitetshus

I motsetning til et ordinært parkeringshus er et mobilitetshus et flerfunksjonelt bygg med samlokaliserte mobilitetskonsepter, som inkluderer et bredt tilbud for flere reisende. Et mobilitetshus forsøker å tilrettelegge for grønne transport valg. Et mobilitetshus kan for eksempel være punkt for; bylogistikk/varelevering, ladepunkt for el-biler (off. og priv.),ordning for delebil og andre mobilitetstjenester.

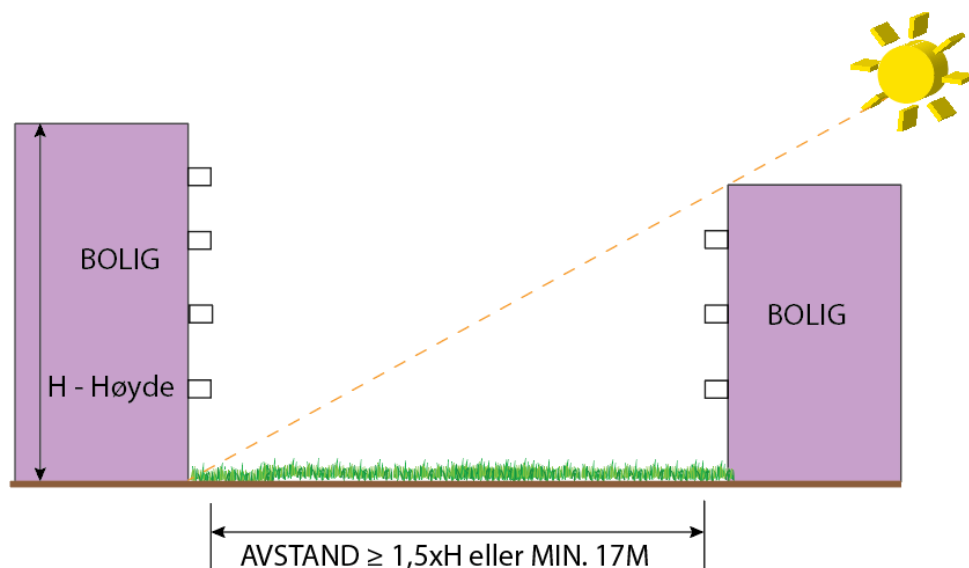
Lokk - uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringskjeller 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.



Tretrinnstrategien for overvannshåndtering

Tretrinnstrategien 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 for eksempel 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 flomveier (>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.

