

Byplan (kommunedelplan) for Jessheim, Ullensaker kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Kommunestyret den 16.6.14 (sak 53/14), justert i henhold til vedtak den 3.11.2014 (sak 86/14). Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 15.2.2016.

§ 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 11. Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid. Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er en detaljering av kommunedelplanens arealbruk, skal fortsatt gjelde. Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

*2.1 Områder med marine avsetninger og mulige forekomster av kvikkleire**

2.2 Sikring mot radon

Ny bebyggelse beregnet for varig opphold skal sikres mot radon slik at midlere konsentrasjon innendørs ikke overskrider 100 Bq/m³. Det vises til de enhver tid gjeldende bestemmelsene.

*2.3 Overvann***

*2.4 Byggeområder uten feltbetegnelse (nåværende bebyggelse)****

Tillegg: Ved «eplehagefortetting» skal det tas særlig hensyn til trafikale forhold og eksisterende bebyggelse mht. høyde, form, volum, mv. Særlig avvikende bebyggelse tillates ikke.

2.5 Byggeområder med feltbetegnelse (framtidig bebyggelse)

Tiltak etter pbl § 20-1 kan ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan, fortrinnsvis detaljregulering jf. pbl § 11-9, nr. 4 og § 12-1 der annet ikke er nevnt. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen, og det skal tilstrebes en effektiv arealutnyttelse. Funksjoner som ikke trenger å være i 1. etasje må plasseres under bakkenivå. Det skal tilstrebes åpne, inkluderende og flerfunksjonelle byrom i sentrum. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger synliggjøres og avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer.

§ 3 Energi

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

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.4 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

** Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.3 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

*** Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2.1 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Teknisk infrastruktur m.m.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål skal området være regulert og teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, støyskjerming, veg/parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg), torg, park, grønnstruktur og lekearealer mv. være etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i og langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrig teknisk anlegg.

Før regulering av felt innenfor sone med marine avsetninger, skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder.

B1 – Gartneriløkka

Før midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt B1 gis skal det være etablert:

- adkomst til området fra Såvegen (Romsaas).
- gang- og sykkelforbindelse sydover mot Verkensvegen som vist i byplankartet.
- gang- og sykkelforbindelse fra Trondheimsvegen via Flatavegen til planområdet som vist i reguleringsplan *Jessheim Vest, Sundbyjordet – Flata*, vedtatt 09.10.1987.

B2 – Gjestvang (Gardermovegen vest)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt B2 gis skal

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

B3 – Gjestadteie (vest for Jessheim videregående skole)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt B3 gis skal:

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- høyspentlinje gjennom området være jordkablet.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalléen)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K1 gis skal:

- det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen, jf. *Hovedplan for Sykkelparken Jessheim* (2004). Før det gis

igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

K2 – Sør for Gotaasalléen

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K2 gis skal:

- det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen, jf. *Hovedplan for Sykkelbyen Jessheim* (2004).
- det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Gotaasalléen, på strekningen fra rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen til innkjøring gnr/bnr. 135/177 («DnB»), jf. vegprofil i § 10 i retningslinjene og *Hovedplan for sykkelbyen Jessheim* (2004).

Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

K4 – Saga service

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K4 gis skal:

- adkomst til området være etablert som vist i *Reguleringsplan for Dampsaga sør*, 11.06.2007 (mindre endring 07.06.2010).
- fremtidig krysningen for gående og syklende av jernbanen ved stasjonen være ferdigstilt – dette gjelder ikke felt BFK3 i *Reguleringsplan for Dampsaga sør*, av 11.06.2007 med mindre endring av 07.06.2010.
- Dampsagaparken være ferdig opparbeidet.

K5 – Saga nord

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K5 gis skal:

- «tverrvegen» være etablert som vist i reguleringsplan Søndre del av Jessheim næringspark, 02.02.2009. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom vestre del av planområdet opparbeides, fra nord frem til «tverrvegen».

K6 – Søndre del av Jessheim næringspark

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K6 gis skal:

- «tverrvegen» og Industrivegen være etablert som vist i reguleringsplan Søndre del av Jessheim næringspark, 02.02.2009. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

K7 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo (nord for «tverrvegen»)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K7 gis skal:

- «tverrvegen» være etablert som vist i reguleringsplan *Søndre del av Jessheim næringspark*, 02.02.2009. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være

godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

- vegsystemet inntil planområdet opparbeides som vist i reguleringsplan *Jessheim sentrum nord*, 29.09.2009.

K8 – Trondheimsvegen nordvest v/Leirvegen

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K8 gis skal:

- Leirvegen utbedres og fortau ferdigstilles som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, 28.01.2008.

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K9 gis skal:

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

K10 – Romsaas nordvest (FB4)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K10 gis skal:

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- Odelsvegen reguleres og opparbeides med fortau på sørsiden.

K12 – Bekkefaret

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K12 gis skal:

- adkomst reguleres og ferdigstilles fra Dølivegen. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- det reguleres og bygges gang- og sykkelveg fra feltet frem til eksisterende gang- og sykkelveg til Døli skole, samt Flatavegen og Langbråtan.

K13 – Rådhusgata nord

Ved midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K13 gis skal:

- vegsystemet inntil planområdet langs Ringvegen opparbeides som vist i reguleringsplan *Jessheim sentrum nord*, av 29.09.2009 og vegsystemet langs Rådhusvegen reguleres og opparbeides iht. vegprofil (tverrsnitt) § 10 i retningslinjene. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

S1 – Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalléen)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S1 gis skal:

- det reguleres og opparbeides sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, fra rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen til rundkjøringen Jessheimkrysset (Trondheimsvegen / Storgata / Gardermovegen) jf. *Hovedplan for sykkelbyen Jessheim* (2004). Før det gis igangsettingstillatelse skal

byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

S2 – Gamlebyen/Bevaringstriangelet

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S2 gis skal:

- sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, fra rundkjøringen Gotaasalléen/Trondheimsvegen til rundkjøringen Jessheimkrysset (Trondheimsvegen / Storgata / Gardermovegen) reguleres og opparbeides jf. *Hovedplan for sykkelbyen Jessheim* (2004). Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- det reguleres og opparbeides en mindre, allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder.

S3 – Saga Terrasse

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S3 gis skal:

- det være regulert og etablert krysning av jernbanen for gående og syklende ved stasjonen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse på mer enn 50 % av tillatt utnytting på felt S3 eller flere enn 200 boenheter jf. *Reguleringsplan for Dampsaga sør*, 11.06.2007 (mindre endring 07.06.2010).
- fortau etableres langs M. Jul Halvorsens veg til Skogvegen/jernbanen.
- hele Dampsaga alléen være ferdig opparbeidet.
- hele Dampsagaparken være ferdig opparbeidet.
- eventuell forurensning i grunnen være fjernet/behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydning funnet sted.

S4 – Skovly (nord for Furusethgata)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S4 gis skal:

- Rådhusvegen reguleres og ferdigstilles i henhold til vegprofil i byplanen.
- Trondheimsvegen, fra rundkjøringen Trondheimsvegen/Furusethgata til Kjeld Stubs veg, opparbeides som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, 28.01.2008. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- Kjeld Stubs veg reguleres og ferdigstilles.

S5 – Nord for Kjeld Stubs veg

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S5 gis skal:

- Rådhusvegen reguleres og ferdigstilles i henhold til vegprofil i byplanen.
- Trondheimsvegen, fra Kjeld Stubs veg til krysset Trondheimsvegen/Ringvegen, opparbeides som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, 28.01.2008. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- det innenfor felt S5 opparbeides en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder. Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom detaljregulering.

- Kjeld Stubs veg reguleres og ferdigstilles.

S6 – Vest for Trondheimsvegen, øst for Manesjen (Jessheim Panorama)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S6 gis skal:

- Trondheimsvegen med regulerte adkomster, fra rundkjøringen Trondheimsvegen/Furusetgata til krysset Trondheimsvegen/Ringvegen, være opparbeidet som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, av 28.01.2008. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

S7 – Gardermovegen ved Jessheimkrysset

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S7 gis skal:

- adkomst fra vegen «Manesjen» være opparbeidet som vist i *Bebyggelsesplan for Manesjen*, av 19.03.1997.

T1 – E6 Jessheim syd - helsehus (alternativ tomt)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T1 gis skal:

- det være etablert adkomst til området fra Dølivegen.
- det etableres interne gang- og sykkelforbindelser som knyttes til det eksisterende gang- og sykkelvegnettet i området.

T2 – Barnehage i Bekkefare

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T2 gis skal:

- det reguleres og ferdigstilles adkomst fra Dølivegen via K12.
- det reguleres og bygges gang- og sykkelveg fra feltet frem til eksisterende gang- og sykkelveg til Døli skole, samt til Flatavegen og Langbråtan.

T3 – Barnehage Gartneriløkka

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T3 gis skal:

- det reguleres og ferdigstilles adkomst fra Såvegen og gang-/sykkelveg til Flatavegen.

P1 - Stasjonsområdet sør

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt P1 gis skal:

- krysning for gående og syklende av jernbanen ved stasjonen (ref. felt S3) være ferdigstilt.
- forholdet til vegsystemet Ringvegen være innarbeidet i reguleringsplan for området.

P2 – Stasjonsområdet nord

Før midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt P2 gis skal:

- krysning for gående og syklende av jernbanen ved stasjonen (ref. felt S3) være ferdigstilt.
- forholdet til vegsystemet Ringvegen være innarbeidet i reguleringsplan for området. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- innfartsparkeringsplasser være etablerte.

4.3 Ved riving

Før rivingstillatelse gis skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.

4.4 Utomhusplan

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

§ 5 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

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

Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende byrom, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv. I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og fjernvirkning. Det åpnes for arkitektonisk handlingsrom i forhold til utforming og design av nye bolig- og næringsbygg innenfor hvert enkelt område gjennom detaljreguleringsplan.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i henhold til krav angitt i de til enhver tid gjeldende bestemmelser om tilgjengelig boenhet.

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

§ 6 Bebyggelse og anlegg

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

Det åpnes for tekniske anlegg på tak, men det kan stilles krav for disse i forbindelse med detaljregulering.

6.1 Byforming innenfor byplanområdet

Det skal tilstrebes et levende og mennesketilpasset sentrum med menneskelig skalabruk for gående og syklende, detaljrike og varierte fasader, god materialbruk og høy kvalitet på byrom. Det settes krav om variasjon i type bebyggelse, utnyttelse og høyde samt krav om åpne fasader, utadrettet virksomhet og funksjoner som orienterer seg mot gateplan i 1.etasje. Materialvalg og utforming skal hensynta alle brukergrupper.

Gående og syklende skal prioriteres i sentrum. Det skal legges opp til et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart, finmasket gangvegnett i kvartalene i sentrum som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner.

Ved kvartalsbebyggelse skal bebyggelsens dimensjoner søkes brutt opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk. Det skal legges opp til en kvartalsstruktur med smalere vertikale sekvenser i fasader mot veg og med dører og direkte inngang fra gate.

Prosjekter som skaper fysiske barrierer i sentrum skal unngås. 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.

Areal for *felles* uteareal skal ikke settes til side for funksjoner som ikke trenger å ligge på bakkeplan (parkering, boder, renovasjon osv.).

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

6.2 Generelt

Avgrensning og betegnelse på delområder innenfor byplanområdet vises i kart. Byggehøyder angis i gesimshøyde eller koter der dette er viktig. Det angis høydeintervall 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 kunnes avvikes fra planens høydebestemmelser for å kunne oppnå variert høyde på bebyggelsen. Dette avklares gjennom detaljregulering. Ved oppføring av saltak skal mønehøyde forholde seg til styrende gesimshøyde. All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate eller uteareal.

6.3 Boligbebyggelse

For uregulerte områder eller for regulerte områder med lavere utnyttning, settes maksimal tillatt grad av utnyttning til BYA = 30 %.

B1 Gartnerløkka

Det tillates blokkbebyggelse med krav om variert høyde på 12 til 16 m. Bebyggelsen må ta hensyn til, og trappes ned mot tilliggende småskala bebyggelse. Siktlinjer mot Romeriksåsen må opprettholdes. Boligområdet skal ha adkomst fra Såvegen (Romsaas).

Området B1 skal reguleres sammen med barnehagen på felt T3.

B2 Gjestvang (Gardermovegen vest)

Det tillates blokkbebyggelse med krav om variert høyde på 15 til 21 m. Området har betydelig fjernvirkning fra vest og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet pga. områdets eksponering og rolle som «portal».

B3 – Gjestadteie (vest for Jessheim videregående)

Det tillates blokkbebyggelse med krav om variert høyde på 12 til 18 m. Området ligger ved byens portal fra vest og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet.

6.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. Bygningenes 1.etasje skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger. Der det bygges boliger i 1.etasje

skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalléen)

Det tillates fortrinnsvis lamellbebyggelse på maks 14 m mot Trondheimsvegen. Byggene må hensynta siktlinjer vestover, og nærliggende bevaringsverdig bebyggelse med høyder og byggegrense.

Området skal ha adkomst fra Trondheimsvegen. Adkomstene bør samles til en mest mulig trafiksikker løsning.

K2 Sør for Gotaasalléen

Det tillates variert bebyggelse i maks 12 til 18 m med nedtrapping mot bevaringsverdig bebyggelse i sør og nord.

Trafikkforhold og adkomster må utredes ved detaljregulering og avklare eventuelle nødvendige tiltak.

K3 Nord for Allergot skole

Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde på 15 til 18 m. Bebyggelsen må hensynta bevaringsverdig bebyggelse i vest med høyder og byggegrense. Detaljhandel kan tillates.

K4 Saga service

Det tillates bebyggelse i maks 15 til 18 m som må hensynta eksisterende småskala bebyggelse i øst og nord med høyder og byggegrense. Minsteandel næring er 20 %, herunder kontor. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet.

K5 Saga Nord

Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde på 15 til 21 m. Minsteandel næring er 20 %, herunder kontor. Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs «tverrvegen».

Området skal ha adkomst fra «tverrvegen». Ved regulering skal en gang- og sykkelforbindelse langs jernbanen sikres gjennom området.

K6 Søndre del av Jessheim næringspark

Det stilles krav om felles planlegging innenfor felt K6 (ref. § 11). Følgende formål tillates innenfor kvartalet: bolig, kontor og park. Detaljhandel kan tillates. Det tillates også tjenesteyting herunder Lokalmedisinsk senter. Området skal ha adkomst fra «tverrvegen» og Industrivegen.

Bebyggelsen skal ha variert høyde 15 til 21 m med maks gesimshøyde 222 moh. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs «tverrvegen».

Antall nødvendige forbindelser mot gang-/sykkelforbindelse langs jernbanen må avklares ved detaljregulering. Det skal tilrettelegges for en attraktiv gang- og sykkelforbindelse gjennom

området i retning stasjonen og ny krysning av fv. 174 med bru i dagens kryss ved Brannmannsvegen. Forbindelsen skal i størst mulig grad legges diagonalt. Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder i størrelsesorden 7-9 dekar. Arealet kan deles opp i to større parker, i tillegg også «lommeparker». Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom reguleringsplan.

K7 Ved Ringvegen, nord for «tverrvegen»

Det tillates bebyggelse i maks 12 til 18 m, denne skal hensynta tilliggende småskala bebyggelse. Bebyggelsen kan ha formålene parkeringshus, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

K8 Trondheimsvegen nordvest v/Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging innenfor deler av felt K8 (ref. § 11). Det tillates oppført bebyggelse med variert høyde 12 til 15 m (maks kote 220 moh.). Gangadkomst i Leirvegen til Jessheim videregående skole må sikres.

K9 Gardermovegen (sør for Jessheim videregående)

Det tillates oppført bebyggelse med krav om variert høyde på 12 til 18 m. Tillatt formål er bolig/kontor/service. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

K10 Romsaas nordvest (FB4)

Det tillates oppført bebyggelse i opptil 18 m (maks kote 203,5 moh.), eventuelt med en mindre inntrukket toppetasje (maks kote 207,5 moh.). Det stilles krav om variasjon i høyde og bygningstype. Bygget nærmest Romsaas Torg tillates med gesims kote 207,5 moh. og inntrukket øverste etasje med kote 211.

Det kan tillates forretning for plasskrevende varer innenfor feltet. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

K11 Romsaas vest

Bebyggelsen kan ha formålene hotell/tjenesteyting i en høyde på 15 til 18 m (maks kote 203 moh.). Bebyggelsen skal hensynta tilliggende bebyggelse mot øst samt siktlinjer mot vest.

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K11 gis skal adkomst til området fra Romsaas allé reguleres og ferdigstilles. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

K12 Bekkefaret

Bebyggelsen kan ha formålene hotell/tjenesteyting og bolig. Det kan etableres helsehus (lokalmedisinsk senter) og helseforetak. Området er kupert (13 meter høydeforskjell fra nord øst til sør). Tillatt høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan.

Konsekvens for eksisterende bebyggelse, fjernvirkning mv. må utredes. Ettersom området har potensielt stor fjernvirkning vil det settes høye krav til estetikk og kvalitet.

Området K12 skal reguleres sammen med barnehagen på felt T2.

Området skal ha adkomst fra Dølivegen. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor område K12.

K13

Det tillates oppført bebyggelse i opptil 18 m (maks kote 219 moh.) med en mindre inntrukket toppetasje (maks kote 222 moh.). Detaljhandel kan tillates. Området ligger som en av «portalene» til sentrum og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet.

K14

Bebyggelsen skal ha variert høyde innenfor 15 til 21 m med maks gesimshøyde 222 moh. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet.

Det tillates ikke bolig eller detaljhandel innenfor feltet.

6.5 Sentrumsområder

Område for sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet, hotell og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. I områder avsatt til sentrumsformål skal bygningene henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park. Bygningenes 1.etasje skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger. Der det bygges boliger i 1.etasje skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.

S1 Trondheimsvegen øst for Gartneriløkka v/ Statoil

Området skal fortrinnsvis ha lamellbebyggelse på maks 14 m mot Trondheimsvegen. Byggene må hensynta siktlinjer vestover, og nærliggende bevaringsverdig bebyggelse med høyder og byggegrense.

S2 – Del av Gamlebyen/Bevaringstrianglet

Eventuell ny bebyggelse innenfor Gamlebyen/Bevaringstrianglet må underordne seg eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse, fortrinnsvis småskalabebyggelse og små volumer. Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares med nok rom og grønt/hageanlegg rundt. Det skal opprettes en allment tilgjengelig park/grønt byrom med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

Det kan tillates oppføring av punktbygg på maks 10 m mellom Gjensidigebygget og gamle Postgården. Det kan tillates et påbygg til Postgården som må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i høyde og byggegrense. Det kan tillates et tilbygg til pPostgården mot Veiberggata (maks gesims/møne kote 217 moh.).

S3 – Saga terrasse

Bebyggelsen skal ha variert høyde innenfor 18 til 24 m (maks gesims kote 226 moh.). Det skal være tilstrekkelig med avstand mellom byggene. Høyde, volum og utforming på den nye bebyggelsen må hensynta tilliggende småskala bebyggelse. Dersom det legges opp til et dekke over 1.etasjenivå må det brytes opp med minimum to vegger på bakken. Disse kan eventuelt også fungere som innkjøring til p-kjellerne og skal også sikre en god tilgang til stasjonsområdet fra øst. Alternativ løsning *over et dekke* (1. etasjenivå) kan aksepteres dersom det kan dokumenteres at løsningen sikrer attraktive og allment tilgjengelige

adkomster til stasjonsområdet, samt at løsningene bidrar til å bryte opp fasaden, har tilstrekkelig bredde og skaper variasjon.

Opparbeidelse av nye parker/ uteplasser, f.eks. i nærheten av stasjonen, kan være med på å dekke inn utearealskravet.

S4 – Skovly

Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet mot Trondheimsvegen, Furusethgata, Rådhusvegen og Kjeld Stubs veg. Mot Kjeld Stubs veg vil det kunne være aktuelt med kontorvirksomhet som bindeledd mellom dette kvartalet og området i nord (S5).

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus i krysset Furusethgata/Trondheimsvegen med formål hotell. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, byrom, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes. Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser inntil. Allmenn tilgang til toppen av høyhuset må sikres.

Det kan oppføres bebyggelse på maks 27 til 30 m (maks kote 230 moh.) i midten av feltet med nedtrapping til gesimshøyde på maks 18 m i nord, langs Kjeld Stubs veg og i sør, langs Furusethgata (maks kote 218 mot Rådhusplassen, og kote 230 mot øvrige deler av Furusethgata). Langs Rådhusvegen fra Furusethgata fram til Kjeld Stubsveg tillates det bebyggelse med maks gesimshøyde 18 m over gatenivået. Nærmere avklaring av høyder og utnyttelse vil foretas ved detaljreguleringsplan for området.

Det må sikres minst to gangpassasjer gjennom feltet nord-sør, alternativt kan en av disse være en diagonalakse. I tillegg skal det anlegges et tilgjengelig uteareal/park på bakken eller på tak.

S5 Nord for Kjeld Stubsveg

Det stilles krav om felles planlegging innenfor felt S5 (ref. § 11). Det tillates bebyggelse på maks 15 til 18 m nord for Kjeld Stubsveg. Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå med minimumsstørrelse i størrelsesorden 2-4 dekar. Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom detaljreguleringsplan. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang. Underjordisk parkeringskjeller må anlegges og kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Det settes krav til 2-3 gang/sykkelforbindelser nord-sør og øst-vest, alternativt kan en av disse være en diagonalakse i tilknytning/forlengelse av felt S4 i sør.

S6 Vest for Trondheimsvegen, øst for Manesjen (Jessheim Panorama)

Det tillates bebyggelse med krav om varierte byggehøyder som må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Maks gesimshøyde langs Trondheimsvegen er 18 m. Det kan tillates en tilbaketrukket del med maks gesims 230 moh. Bebyggelsen må utformes slik at den gir mulighet for en del gjennomsyn øst-vest og slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres.

S7 Gardermovegen ved Jessheimkrysset

Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Bebyggelse i maks 3-5 etasjer tilsvarende maks gesimshøyde 16 m. Bebyggelsen skal hensynta

tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

6.6 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, bo- og omsorgssenter, helsehus (lokalmedisinsk senter), forsamlingshus, og velhus.

T1 Framtidig helsehus (alternativ tomt)

Innenfor området kan det kun etableres helsehus (lokalmedisinsk senter) og privat sykehus. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (slik som lokalmedisinsk senter) innenfor T1.

T2 Framtidig barnehage Bekkefaret

Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage. Adkomst skal reguleres fra Dølivegen. Det må sikres gode interne gang-/sykkelveger fra feltet fram til eksisterende gang- og sykkelveg til Døli skole, samt til Flatavegen og Langbråtan.

T3

Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage. Adkomstveg skal være felles med B1. Det må legges vekt på gode interne gangforbindelser til T3 fra tilgrensende/omkringliggende områder.

T4

Innenfor området kan det etableres offentlig virksomhet, bo- og omsorgssenter, og helsehus (lokalmedisinsk senter). Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Eksisterende adkomstveg fra Dølivegen skal utbedres før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T4 gis. Ved regulering av T4 kan det vurderes å hensynta en ny adkomstveg ned til Gjestadgropa i nord, som erstatning for den fredete Gropavegen.

T5

Innenfor området kan det etableres offentlig virksomhet (videregående skole). Park/grønnstruktur og forbindelser skal sikres jf. vedtatt reguleringsplan for området.

6.7 Samferdselsanlegg

Område for samferdselsanlegg skal benyttes i forbindelse med kollektivknutepunktet.

P1 Stasjonsområdet sør

Det kan tillates opparbeiding av park og/eller bebyggelse på dagens bussterminal ved den fredete stasjonsbygningen.

P2 Stasjonsområdet nord

I forbindelse med reguleringsplan for parkeringsområdet kan det utredes muligheten for å etablere sentrumsformål (kontor, offentlig eller privat tjenesteyting med bussterminal eller stasjonsrelatert virksomhet) i tillegg til parkeringshus/parkeringskjeller.

Det kan tillates bebyggelse med maks gesimshøyde 215 moh. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig og fredet bebyggelse med høyder og byggegrense. Det settes

særlige krav til estetikk og kvalitet og det forutsettes utadvendt virksomhet mot offentlige byrom.

6.8 Krav til infrastruktur

Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det kommunale VA nettet på Jessheim.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning og adkomstveger for renovatør skal utformes iht. kommunens renovasjonsforskrift og dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok 017. Tilretteleggingen skal behandles og godkjennes av VARV-enheten i kommunen.

Anlegg for renovasjonen skal tilpasses kravene til sikkerheten for de myke trafikanter som ferdes der og anlegg plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse og nabobebyggelse.

I områder hvor det planlegges blandet bolig og næringsvirksomhet, skal det i tillegg tilrettelegges etter gjeldende regelverk for næringsavfall, da næringsdrivende har egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning. Det skal synliggjøres hvordan ordningen for bolig- og næringsavfall holdes atskilt.

Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering til de næringsdrivende. Varelevering skal skje på byens premisser og ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.

6.9 Utearealer

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Utearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene. Lekearealene skal utformes variert og i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift og på en måte som innbyr til aktivitet for barn i alle aldre. Krav om uteareal må gi rom for ulike løsninger både på bakke og taknivå. Kravene må være i tråd med realistiske krav til et bymiljø.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder avsatt til sentrumsformål, skal det settes av minimum 25 m² per 100 boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Arealet kan unntaksvis anlegges på lokk på/over gateplan. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen.

For øvrige områder er kravet 45 m² per 100 m² boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen.

Felles for alle områder:

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

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m² for tomter over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter.

Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal», men kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsarealer. Dette under forutsetning at minst 30 % av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

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

Felles uteoppholdsareal på takterrasse skal trekkes tilbake for å unngå sjenerende innsyn (balkonger mv).

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.

6.10 Parkering

Parkeringskravene skal anvendes i bygge- og reguleringsaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. Innenfor byplanområdet skal parkering legges til parkeringskjeller. Eventuelle nødvendige parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes. Gjesteplasser for boliger i fellesanlegg skal etableres på en måte som er offentlig tilgjengelig.

Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samlevegnettet.

Ved parkeringshus skal første etasje mot offentlig gate ha publikumsrettet virksomhet.

Parkeringskrav for andre formål må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker. Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når trafikkforhold på stedet tilsier det. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

For boliger er parkeringskravet en minimumsnorm. For **nærings-** og **sentrumsformål** er parkeringskravet en maksimumsnorm, dvs. at det tillates maksimalt antall parkeringsplasser som angitt i tabellen nedenfor.

Formål	Antall for bil	Pr. enhet
Frittliggende (småhus)-bebyggelse*	2	Boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse*	1,5 + 0,20 gjesteparkering	Boenhet
Blokkbebyggelse*	1 + 0,20 gjesteparkering	Boenhet
Forretning	MAX 1 (min 0,5)	50 m ² bruksareal
Kontor	MAX 1 (min 0,5)	100 m ² bruksareal
Hotell / konferanse	MAX 1 (min 0,5)	100 m ² bruksareal
Restaurant / Café	MAX 1 (min 0,5)	50 m ² bruksareal
Helseinstitusjoner	0,5	Seng, behandlingsplass
Barne- og ungdomsskole	0,7	Årsverk
Videregående skole	0,3	Årsverk
Barnehage	1,2	Ansatt
Forsamlingslokaler, kirke, kino	0,2	Sitteplass
Idrettsanlegg	0,3	Tilskuerplass
Treningssenter	1	100 m ² bruksareal

*Bolytper iht. T-1459 Grad av utnyttning

Parkering for sykkel

Formål	Pr. enhet	Sykkel
Bolig	Boenhet	2
Næring	100 m ² bruksareal	2
Barne- og ungdomsskole	Elev / ansatt	1
Videregående skole	Elev / ansatt	1,5

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak. Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

Ved kollektivknutepunktet skal det etableres parkeringsanlegg for sykkel der sykkelparkeringsplassene i hovedsak har overbygg (tak). Antallet sykkelparkeringsplasser baseres på tellinger og behov.

Parkering for MC

I felles parkeringsanlegg skal det avsettes egne parkeringsplasser for MC etter skjønn.

Parkering for bevegelseshemmede

5-10 % av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser.

Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelseshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser.

Parkering for el-bil

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

§ 7 Grønnstruktur

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Ved etablering av grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, turveger, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensing i tettstedet og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig. Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med utbyggingsprosjekter, men må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

Det skal sikres gode forbindelser til grønnstruktur og friluftsområder.

Friområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. Innenfor de enkelte friområdene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknede som fremmer aktivitet.

§ 8 Kulturmiljø

Pbl § 11-9, 7

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 9 Støy*

§ 10 Samferdselsanlegg

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset området der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til de enhver tid gjeldende forskriftene. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

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

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:

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

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

Byggeforbudssone/miljøsoner langs E6 er 150 meter, regnet fra senter av nærmeste kjørebane i hver retning. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

For jernbane gjelder en byggegrense på 30 meter fra nærmeste spors midtlinje jf. Jernbaneloven.

§ 11 Hensynssoner

Pbl § 11-8, a) *Faresone – høyspenningsanlegg*. Avklares i forhold til strømstyrke i forbindelse med senere regulering.

Pbl § 11-8, c) *Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljøer. H570-1 til 11*. Se retningslinjer.

Pbl § 11-8, d) *Båndlagt etter kulturminneloven. H730-1, H730-2*.

- Stasjonen
- Gropavegen

Pbl § 11-8, e) *Krav om felles planlegging (omforming/fornyelse). H810-1, H810-2, H810-3*

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: S5, K6 samt deler av K8 og S6. Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og avdekke behov for felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, mv).

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §7 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

§ 12 Bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 jf. § 11-9 nr 2)

For utbygging av områder som inneholder bolig- og næringsformål innenfor planområdet, skal det inngås utbyggingsavtaler. Utbyggerne må påregne å bekoste teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, park, grønnstruktur og lekearealer i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

For øvrig skal de til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn.

§ 13 Tilhørende retningslinjer

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

Retningslinjer

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor tettstedsplanen. De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

Til § 3 Energi

I nye bolig- og næringsområder bør det tilstrebes løsninger som gir lavt energiforbruk. Det bør vurderes særskilte krav til lav energibruk i ny bebyggelse, eksempelvis energiklasse A eller «passiv hus»-standard.

Til § 4 Rekkefølgebestemmelser

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 5 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

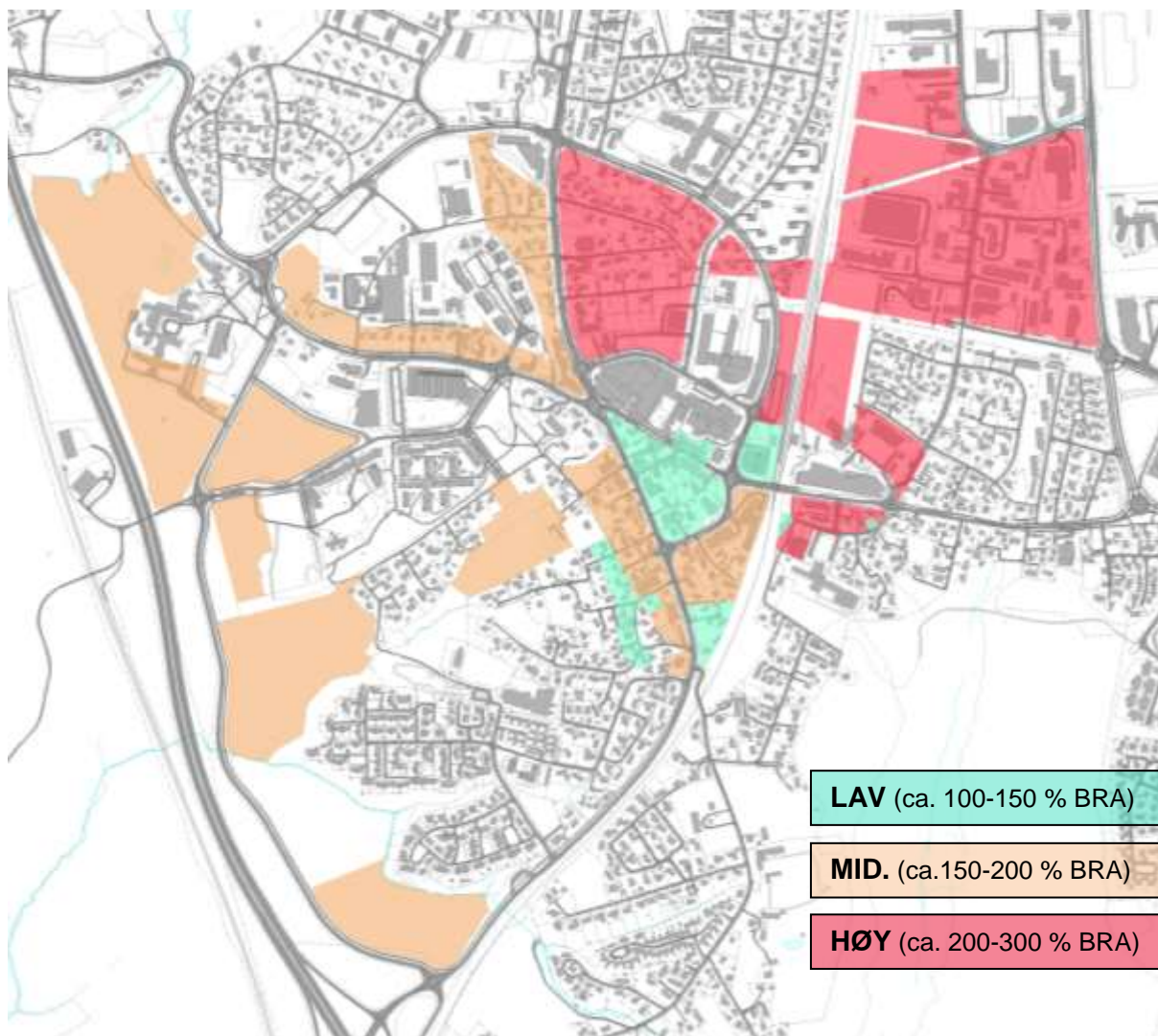
Målet er å forsterke og videreutvikle områdets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdige bebyggelse skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

For alle planer etter pbl som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkter.

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

Til § 6 Bebyggelse og anlegg

Under følger en illustrasjon som viser utnyttelse innenfor byplanområdet:



Her vises illustrasjon med område T1

Til § 6.2 Generelt

Minsteavstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal, på motstående side av gate- og byrom, mv., settes til **bredden=1,5 x byggehøyden** og minimum 17 meter.

Mindre avstand enn dette kan vurderes dersom det dokumenteres at løsningen bidrar til et levende byrom / gatebilde og ikke fører til redusert kvalitet på utearealene eller sjenerende innsyn i boliger.

Til § 6.3 Boligbebyggelse

Boligtypene er i henhold til veileder T-1459 *Grad av utnyttning*. Leiligheter som ensidig er orienterte mot nord, nordvest og nordøst tillates ikke.

Til § 6.8 Krav til infrastruktur

Utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal tenkes som en helhetlig løsning. I de sentrale områder og ved større prosjekter skal oppsamlingsløsningen være basert på nedgravde avfallsbrønner eller stasjonære avfalls sug jf. renovasjonsforskriftens § 7. Avfallsbrønner skal ha innvendig sekk og løsningen skal være tilrettelagt for tømning med vanlig renovasjonskjøretøy. Stasjonære avfalls sug tømmes med

kontainerbil. Avfallsbrønner og avfalls sug anlegges, eies, vedlikeholdes og driftes av abonnenten.

For å minske ulykkesrisikoen ved avfallshåndteringen, vil kommunen fortrinnsvis ha gjennomgående veg eller blindveg med snuplass som ikke medfører rygging. Den kjørbare vegen skal ha kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy og skal dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok 017 for «veg og gateutforming» og håndbok 018 for «vegbygging».

Løsninger for varelevering skal være jf. Statens vegvesens Håndbok 250 Byen og varetransporten og Bransjestandard for varelevering (BVL).

Detaljerte planer for tilretteleggingen av renovasjonsordningen for husholdningsavfall, skal behandles og godkjennes av VARV-enheten i kommunen, senest i forbindelse med rammesøknaden.

Til § 6.9 Utearealer

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige utearealer egnet for opphold på egen tomt og/eller som fellesareal for flere eiendommer. Boliger bør ha private uteområder med direkte tilgang til boligen. For boliger uten tilknytting til bakkeplan kan dette løses for eksempel med balkong/terrasse. Boliger på bakkeplan og private utearealer på bakkeplan bør skjermes for innsyn med en vegetasjonsbuffer. Om det ikke er plass til en buffer, bør det være en nivåforskjell. For eksempel ved at nivået i første etasje ligger 50-100 cm over utenivået.

Uteareal anlagt på lokk og takterrasser kan inngå i felles uteareal såfremt de er universelt tilgjengelige for alle og ikke senker bokvaliteten i nabolaget for øvrig, men må avklares nærmere i hver enkelt reguleringsplan/byggesak.

Lekbart areal som inngår i uteoppholdsarealer skal utvikles med særlig tanke på skolebarns aktivitetsbehov. Med «lekbart areal» menes areal på terreng i samlet form, som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek. Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal».

Utearealer anlagt på lokk, skal ha en minimumsandel av dekket (anslagsvis 30 %) anlagt og dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig jorddybde til beplantning av store busker og trær.

Det oppfordres til at overvann inngår som et estetisk element i utearealer og til at det etableres «grønne tak».

Naturlige landskapstrekk som treklynger, bakker egnet for aking, små fjellknauser, bekker og lignende bør bevares og kan sammen med gode løsninger for behandling av overflatevann som f.eks. oppsamlingsdammer, berike området og være populære elementer i barns lek. Stier/gangarealer i boligområder bør danne "runder" som barna kan sykle i.

Før omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det utredes fullverdig erstatning. Det vises til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Skolegård, barnehager, treningsbane og lignende bør holdes åpen for lek utenom ordinær åpningstid, og skal ikke benyttes til parkering.

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse så langt det er mulig.

Til § 7 Grønnstruktur

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

I plankartet er det markert viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser/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/turveitraseer ved regulering.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige målpunkter utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal avgrenses og utformes som vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

*Til § 9 Støy**

Til § 10 Samferdselsanlegg

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf. vegprofilene nedenfor, Statens Vegvesens håndbok 017 og 018 eller den til enhver tid gjeldende forskrift. Utforming vurderes nærmere i detaljregulering, følgende skal vektlegges særskilt:

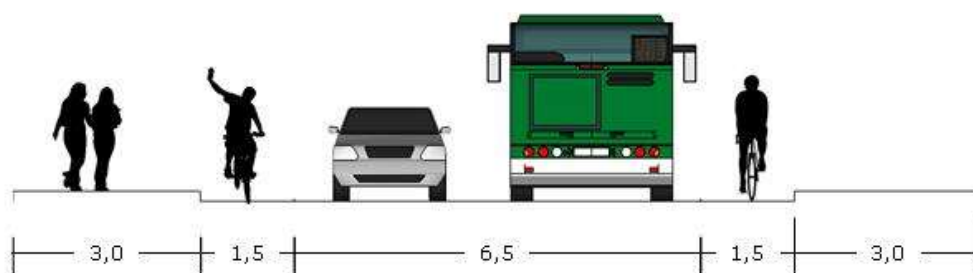
- hensynet til helhetlig sykkelnett med gode kryssløsninger og systemskifter for å bidra til å gjøre sykkel til et attraktivt transportmiddel
- hensynet til nye og allerede etablerte trekker skal vektlegges-
- vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om universell utforming

Private og felles parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming ved beplantning i og rundt parkeringsplassene. Det skal anlegges et fysisk skille mellom parkeringsareal og hhv. veg, gate/fortau.

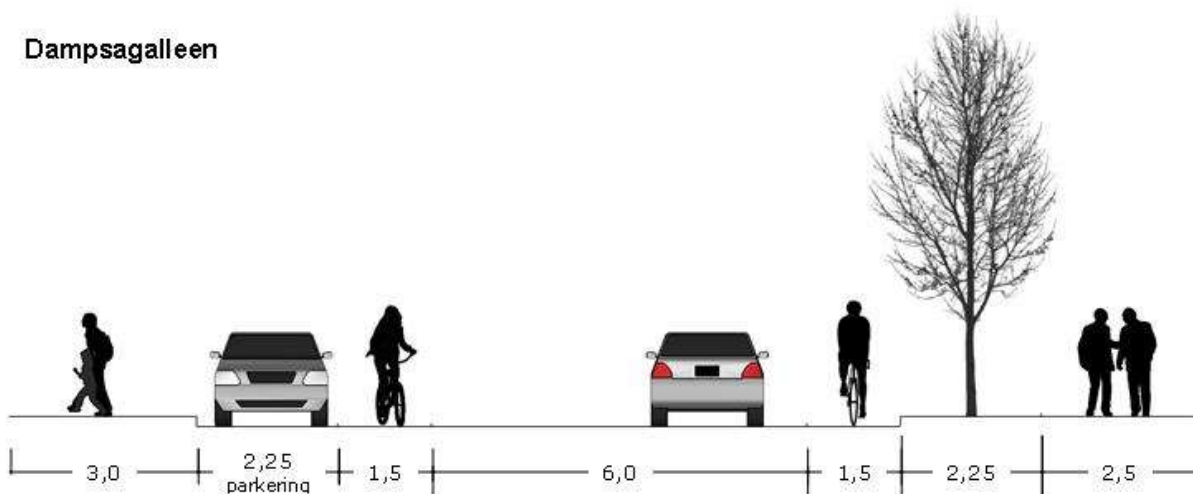
Eventuelle grøfter og plass til snølagring kommer i tillegg til viste vegprofiler. Vegprofil for Ringvegen mellom «tverrvegen» og Storgata må sees nærmere på i forbindelse med reguleringsplanarbeid for stasjonen/Rådhusplassen. Vegprofil for Trondheimsvegen fra Cathinka Guldbergsveg til lyskrysset må sees i sammenheng med de faktiske tilgjengelige arealene i forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Trondheimsvegen.

* Erstattet av retningslinjer i kommuneplanen: *Til §7 Støy* i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

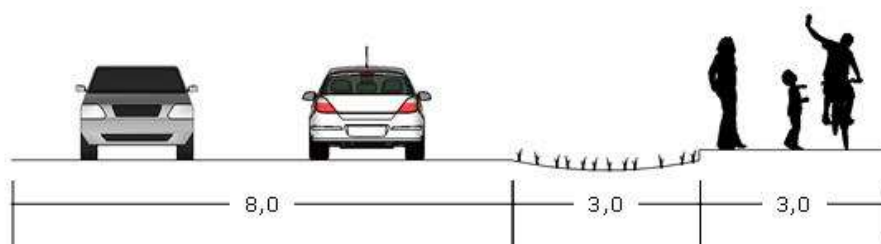
Algarheimsvegen fram til M. Jul Halvorsens veg



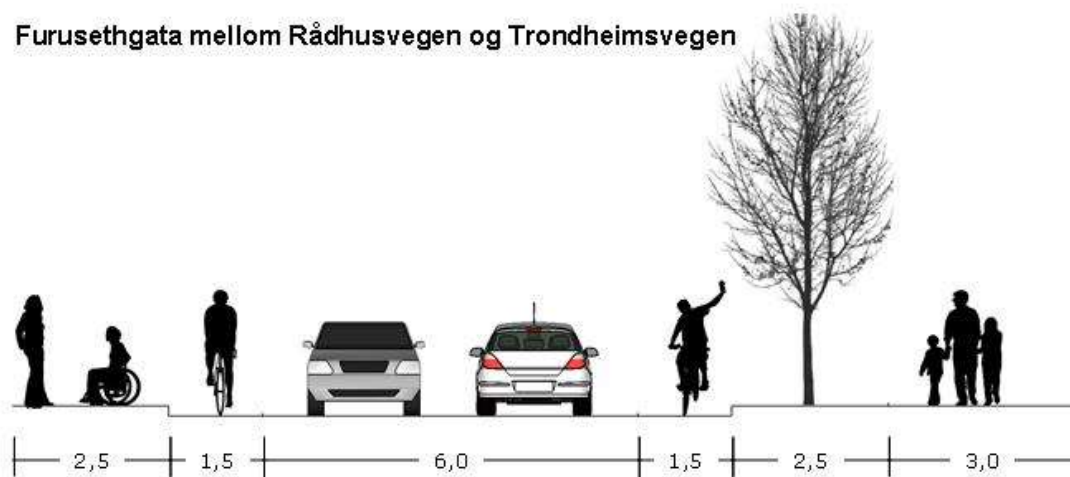
Dampsagalleen



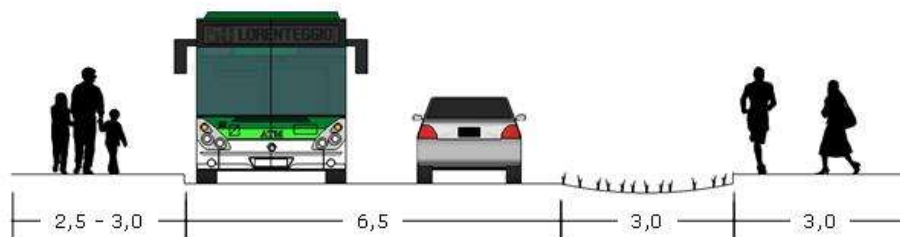
Dølivegen



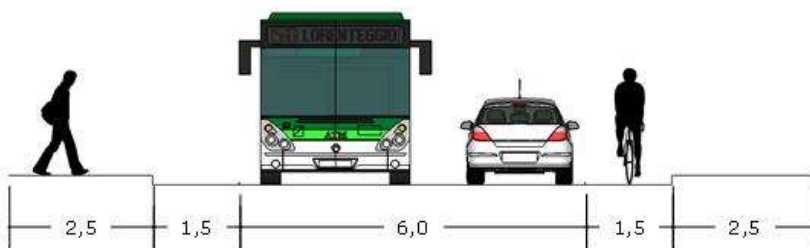
Furusethgata mellom Rådhusvegen og Trondheimsvegen



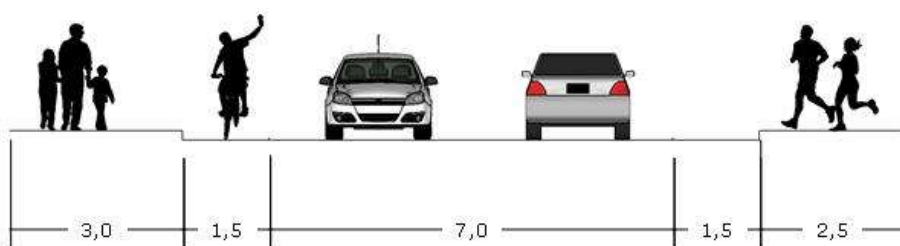
Gardermovegen ved Coop



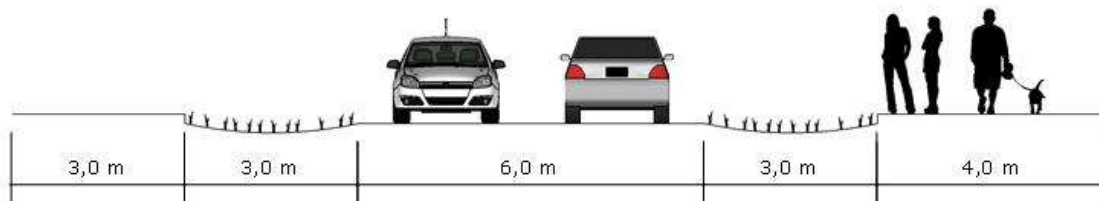
Gotaasalleen



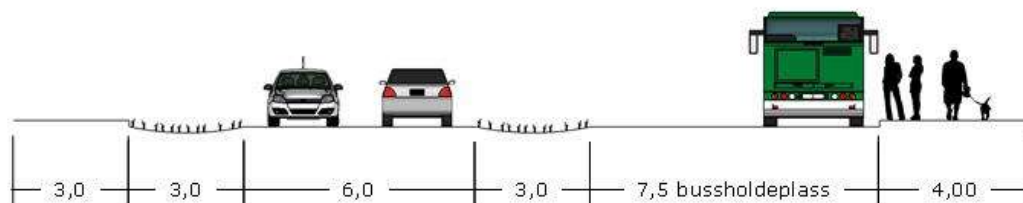
Ny tverrveg



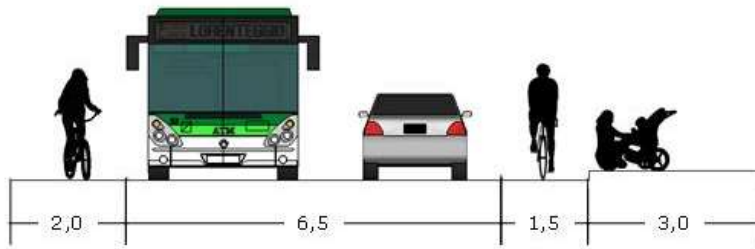
Ringvegen vest for Trondheimsvegen



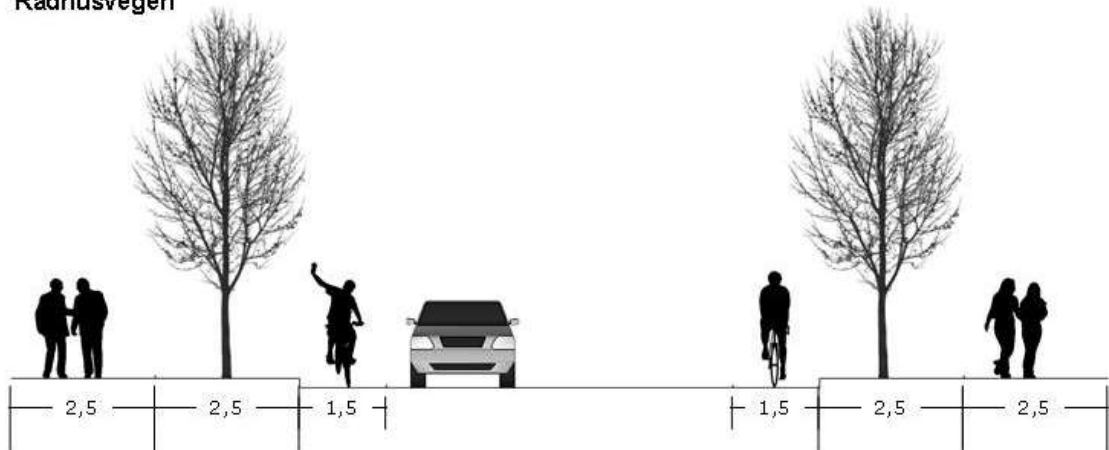
Detaljsnitt av Ringvegen ved Jessheim videregående skole



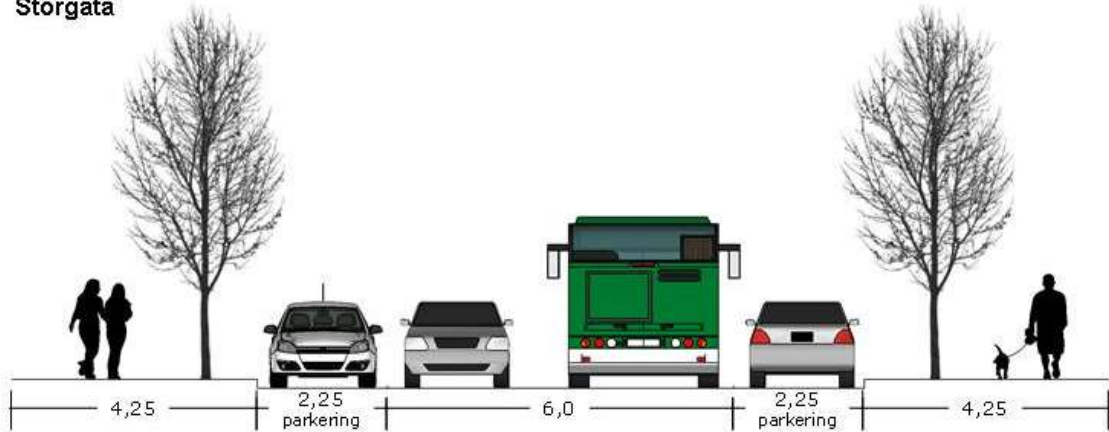
Ringvegen mellom Rådhusvegen og Trondheimsvegen, forbi Jessheim skole



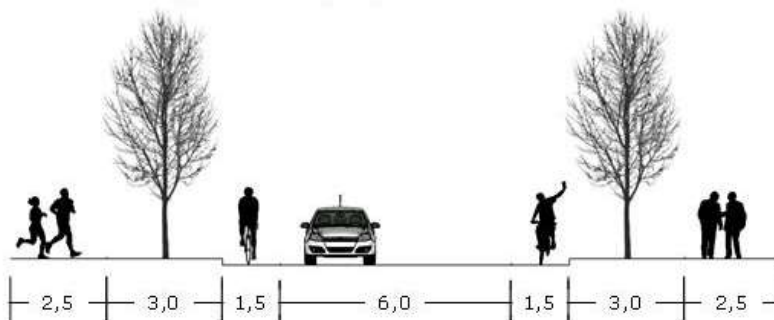
Rådhusvegen



Storgata

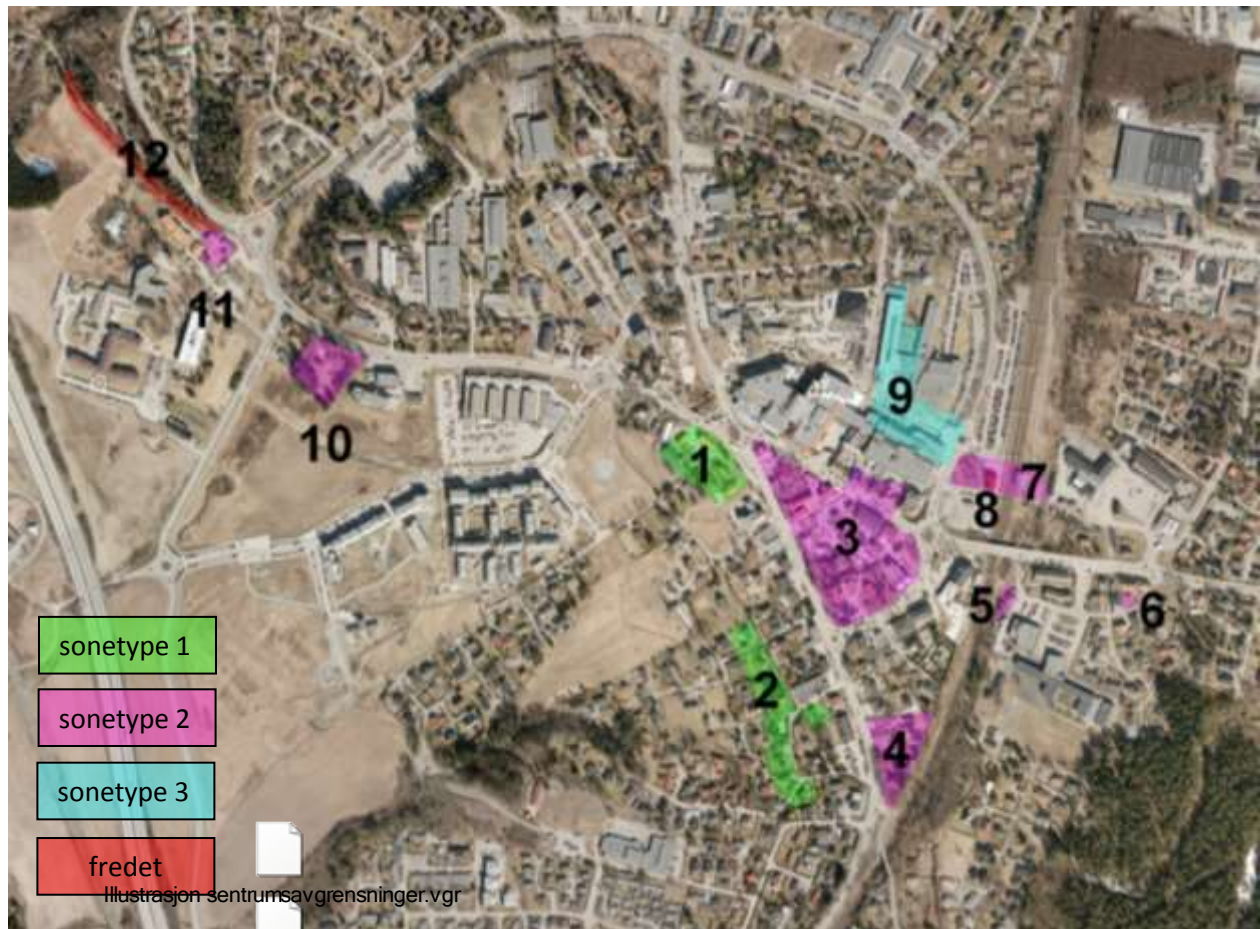


Trondheimsvegen sør for lyskrysset



Til § 11 Hensynssoner

Illustrasjonen under viser anbefalte hensynssoner og fredete kulturminner innenfor byplanområdet:



(Pbl § 11-9, pkt 7)

Vernebestemmelsene konkretiseres i detaljreguleringsplanen for det enkelte objekt. Det er viktig med god dialog med tiltakshaver. Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende kulturminner. Der kulturminnene har historisk eller arkitektonisk verdi skal det søkes innarbeidet i prosjektets hovedgrep som et estetisk identitetsskapende element.

Hensynssone kulturmiljø (§ 11-8c):

Sonetype 1, jf. kommunedelplankart.

Sundbytunet (1) og Laachebyen (2)

Bygningenes preg og uttrykk bør bevares. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

Ved regulering bør bygningene med hager gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

Sonetype 2, jf. kommunedelplankart.

Gamlebyen/bevaringstrianglet (3), Jessheimporten (4), Svea kafé (5), M. Jul Halvorsens veg 4C (6), Stasjonsområdet (7), Solstua (10) og Gjestadskolen (11)

Bygningene skal bevares i helhet og detaljer. Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er i noen grad ønskelig. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

Ved regulering bør bygningene med hager gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

Sonetype 3, jf. kommunedelplankart.

Rådhuset/Fakkelsenter (9)

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

Hensynssone båndlagt etter kulturminneloven (11-8d):

Stasjonen (8)

Gropavegen (12)