

# Kommunedelplan for Gystadmarka, Ullensaker kommune

## Planbestemmelser og retningslinjer

### Vedtatt av Kommunestyret 6.10.14, sak 67/14

Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 11.2.2016.

### § 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<sup>\*</sup>

#### 2.2 Sikring mot radon

Ny bebyggelse beregnet for varig opphold skal sikres mot radon slik at midlere konsentrasjon innendørs ikke overskrider 100 Bq/m<sup>3</sup>. Det vises til de enhver tid gjeldende bestemmelsene.

#### 2.3 Overvann<sup>\*\*</sup>

#### 2.4 Nåværende byggeområder<sup>\*\*\*</sup>

#### 2.5 Fremtidige byggeområder

Tiltak etter pbl § 20-1 kan ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen, og det skal tilstrebes en effektiv arealutnyttelse. 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-, nærings-, kombinert- eller tjenesteformål skal området være regulert og teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, renovasjon, 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.

Grunnvannet i planområdet skal ikke senkes. Overordnet plan for håndtering av overvann og høy grunnvannstand innenfor planområdet skal utarbeides før utvikling av delområdene 2, 4, 5, 6, 7 og 8 kan igangsettes. Tilsvarende må det utarbeides en overordnet rammeplan for vann og spillvannsledninger.

Adkomst til skogbruksarealer skal være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

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

#### Rekkefølge utbygging av delfelt:

*Det legges ingen krav til utbyggingsrekkefølge på delfelt i kommunedelplanen. Detaljer vedr. rekkefølge og endelig tidspunkt for utbygging, vil avklares i det til en hver tid gjeldende boligbyggeprogram.*

#### Delområde1

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde K1.1 gis skal det være etablert:

- torg i tilknytning til delfelt K1.1

#### Delområde 2 – kombinert bebyggelse og anleggsformål

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 2 gis skal det være etablert:

- overvannsanlegg innenfor delområdet og G1.
- gang- og sykkelforbindelse (sykkelmotorveg) til Jessheim sentrum gjennom området og fram til «tverrvegen» jf. Byplanen (vedtatt i kommunestyret 16.6.2014).
- bro for gående og syklende over fv.174 ved Brannmannsvegen.

#### Delområde 3 - Gystadmarka skole og idrettsanlegg

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 3 gis skal:

- «Vestre parkveg» (V1) reguleres og etableres langs med hele delområde 3, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.
- Markavegen etableres fram til «Vestre parkveg» (V1).

#### Delområde 4

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 4 gis skal:

- overvannsanlegg innenfor G1 etablert.
- bydelsparken G1 etablert som urban park med bydelslekeplass.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom G1 etablert
  - i retning nord/sør
  - mellom GS1 og S1
- grønnstrukturforbindelsen langs området nordlige (G7) og østlige grense (G8) være opparbeidet med kombinert tur- og løypetrase.
- «Østre parkveg» (V2) regulert og etablert langs med hele delområde 4, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.
- Markavegen være etablert fram til «Vestre parkveg» (V1).
- Vegforbindelsen (V4) være regulert og etablert jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S1 (Gystadmarka bydelssentrum) gis skal torg i tilknytning til nærsenteret være opparbeidet.

#### Delområde 5

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 5 (inkludert felt T3) gis skal:

- overvannsanlegg og grønnstruktur innenfor G2 være etablert.
- bydelsparken G2 være etablert med dammer/tjern tilrettelagt for rekreasjon.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom G2 være etablert.
- Markavegen være etablert fram til «Vestre parkveg» (V1).
- «Vestre parkveg» (V3) regulert og etablert fra Markavegen langs med hele delområde 5, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.

#### Delområde 6

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 6 (inkludert felt T2) gis skal:

- overvannsanlegg innenfor G2 være etablert.
- bydelsparken G2 være etablert med dammer/tjern tilrettelagt for rekreasjon.
- grønnstrukturforbindelsen langs med området i øst være etablert med kombinert tur- og løypetrase som er koblet mot eksisterende stisystem.
- «Østre parkveg» (V2) være regulert og etablert langs med hele delområde 6, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.
- Markavegen være etablert fram til «Vestre parkveg» (V1).
- Vegforbindelsen (V4) være regulert og etablert jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom G2 være etablert.

#### Delområde 7

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 7 (inkludert felt T4) gis skal:

- overvannsanlegg innenfor G2 og G3 være etablert.

- bydelsparken G2 være etablert med dammer/tjern tilrettelagt for rekreasjon.
- bydelsparken G3 være etablert med treningsfelt for ballidrett.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom G2 og G3 være etablert.
- det fra eksisterende undergang ved fv. 174 være etablert en trafikksikker forbindelse videre ut i hovedstisystemet nord for planområdet.
- grønnstrukturforbindelsen langs med området i nord (G5 og G8) være etablert med kombinert tur- og løypetrase.
- rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 (V6) være regulert og opparbeidet jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene
- «Vestre parkveg» (V2) være regulert og etablert langs med hele delområde 7, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.

### Delområde 8

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 8 gis skal:

- overvannsanlegg innenfor G2 og G3 være etablert.
- bydelsparken G2 være etablert med dammer/tjern tilrettelagt for rekreasjon.
- bydelsparken G3 være etablert med treningsfelt for ballidrett.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom G2 og G3 være opparbeidet.
- grønnstrukturforbindelsen langs med området i nord og øst (G8) være etablert med kombinert tur- og løypetrase som er koblet mot eksisterende stisystem.
- rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 (V5 og V6) være regulert og opparbeidet jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.
- «Østre parkveg» være regulert og etablert langsmed hele delområde 8, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.

### *4.3 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 tilliggende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og nødvendig historisk tilknytning. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.

Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende byrom, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv. 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 før igangsettingstillatelse.

## § 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 Gystadmarka

Gystadmarka skal være en levende og mennesketilpasset bydel 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 i de sentrale områdene. Materialvalg og utforming skal hensynte alle brukergrupper.

Gående og syklende skal prioriteres i Gystadmarka. Det skal legges opp til et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart, finmasket gangvegnett som sikrer korte avstander i kvartalene 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 bydelen skal unngås. Parkering på bakkeplan tillates ikke med mindre det er nødvendig parkering (for forflytningshemmede 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.).

Adkomst til forretninger som ligger mot gate, skal normalt sikres direkte fra gate. Det skal tilstrebes korte fasadelengder pr. forretning og dører mot gaterom.

### 6.2 Generelt

Avgrensning og betegnelse på delområder innenfor bydelen Gystadmarka vises i plankartet. Byggehøyder angis i gesims-/mønehøyde. Det angis høydeintervall med krav om intern variasjon, og i noen tilfeller krav om nedtrapping mot spesiell bebyggelse, gate eller landskap. Ved oppføring av saltak skal mønehøyde forholde seg til styrende gesimshøyde. All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate eller uteareal.

Tilgrensende byggeområder i delfeltet og nærliggende del av hovedgrønnstruktur (G1/G2/G3), samt øvrig tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplanen. Det skal sikres interne stiforbindelser med kobling mot/mellom grøntstrukturer, samt gang- og sykkelforbindelser fra delfeltene fram til hovedvegene (Østre parkveg og Vestre parkveg). For delfeltene 4, 6 og 8 skal det legges spesielt vekt på tilgang til G8 for bydelens skoler/barnehager (delfelt 3, T2-T4). Videre skal det fastlegges en differensiert struktur med

grøfter og randsoner mv. i tilknytning til delfeltene som ivaretar behovet for håndtering av overflatevann.

Siktlinjer mot kulturlandskapet i øst skal sikres fra V4 og V5. Ved detaljregulering kan det vurderes om G7 kan legges i forlengelsen av V4.

### *6.3 Boligbebyggelse*

#### B5.2, B5.5, B5.8, B5.10, B6.1 t.o.m. B6.13, B7.2, B7.5, B8.2, B8.3, B8.5 t.o.m. B8.13

Det tillates oppføring av rekkehus, atriumhus, tun og frittliggende ene- eller tomannsboliger. Delfeltene skal være varierte og tilby forskjellige boligtypologier med høyde på 6 til 10 m. Innen hvert delfelt skal det settes av mindre områder for boliger med tilsynstjenester. Omfang må avklares i forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeid.

#### B4.1 t.o.m. B4.15, B5.1, B5.4, B5.6, B5.7, B5.9, B7.1, B7.3, B7.5, B7.6, B8.1, B8.4

Det tillates oppføring av lavblokk innenfor disse delfeltene med høyde 13 til 15 m. Delfeltene skal være varierte og tilby forskjellige boligtypologier. I delfelt 4 skal det sikres forbindelse til grønnstrukturen sør for delfeltet (eksisterende boligfelt på Gystadmarka).

#### B5.11 t.o.m B5.14, B6.14 t.o.m. B6.20

Adkomst for områdene B5.11-B5.14 skal være fra «Vestre parkveg». Adkomst for områdene B6.14-B6.20 skal være fra «Østre parkveg».

Det stilles krav om variert bebyggelse med høyde på 15 til 21 m. Tilgrensende grønn- og blåstruktur skal inngå i reguleringsplanen.

#### B5.15

Adkomst skal være fra «Vestre parkveg». Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde på 15 til 21 m. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.).

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus/signalbygg/portalbygg i områdets nordvestlige hjørne. 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.

### *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, kulturvirksomhet og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. Bygningenes 1.etasje skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger. Bygningene skal henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park. Der det bygges boliger i 1.etasje skal bygningsmassen mot hovedveger/viktige forbindelser være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.

Det skal opparbeides trafiksikker forbindelse for gående og syklende gjennom delfeltene som skal kobles til gang- og sykkelforbindelse i hovedgrønnstrukturen (G1, G2 og G3) og tilgrensende boligområder.

#### K1.1 Gystadmarkaporten

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

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus i områdets sørvestlige hjørne. Tillatt formål i høyhuset er forretning, kontor, service og tjenesteytende virksomhet. Boligformål tillates kun for del av høyhuset. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for tilliggende bebyggelse, byrom, bokvalitet, 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 skal anlegges et mindre byrom/torg innenfor delfeltet.

#### K2.1

Adkomst skal være fra Myrvegen. Området er sentralt plassert. Det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom/møteplasser.

#### K4.1

Adkomst skal være fra «Østre parkveg».

Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde på 15 til 21 m. Minsteandel næring er 20 %. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.).

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus/signalbygg/portalbygg i områdets sørøstlige hjørne. Tillatt formål i høyhuset er forretning, kontor, service og tjenesteytende virksomhet. Boligformål tillates kun for del av høyhuset. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for tilliggende bebyggelse, byrom, bokvalitet, 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.

#### K4.2, K4.3, K4.4, K4.5, K4.6

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Det stilles krav om variert bebyggelse med høyde på 15 til 21 m.

#### K5.1

Adkomst skal være fra Markavegen. Det stilles krav om variert bebyggelse. Inntil 20 % kan være 21 meter høyt og resten kan være inntil 15 meter høyt.

#### K5.2

Adkomst skal være fra Markavegen eller «Vestre parkveg».

Det stilles krav om variert bebyggelse med høyde på inntil 21 m. Minsteandel næring er 20 %. Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) mot «Vestre parkveg».

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus/signalbygg/portalbygg i områdets midtre del. Tillatt formål i høyhuset er forretning, kontor, service og tjenesteytende virksomhet. Boligformål tillates kun for del av høyhuset. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, byrom, bokvalitet, 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.

### *6.7 Sentrumsområder*

Område for sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning, kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet 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 beholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger, og det tillates normalt ikke boliger i 1.etasje mot offentlig gate, gangveg, torg eller park. 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 Gystadmarka nærsenter

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Det stilles krav om variert bebyggelse med høyde på inntil 15 meter. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) mot «Østre parkveg». Det stilles krav om opparbeidelse av torg i tilknytning til nærsenteret.

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus/signalbygg/portalbygg. Tillatt formål i høyhuset er tjenesteytende virksomhet, service og innslag av forretning, kontor (maks 30 %), boligformål tillates kun for del av et høyhus. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, byrom, bokvalitet, 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.

### *6.8 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.

Det må sikres gode interne gang-/sykkelforbindelser til de enkelte delfeltene, og fram til eksisterende gang- og sykkelveg.

### T2 Kirke/livssynsnøytralt bygg eller barnehage

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres kirke/livssynsnøytralt bygg eller barnehage. Endelig formål, utforming og høyde må avklares gjennom detaljreguleringsplan.



### T3 Parkbarnehagen

Adkomst skal være fra «Vestre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage.

### T4 Kirke/livssynsnøytralt bygg eller barnehage

Adkomst skal være fra «Vestre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres kirke/livssynsnøytralt bygg eller barnehage. Endelig formål, utforming og høyde må avklares gjennom detaljreguleringsplan.

### T5 Åkerlappen barnehage

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage.

### T6 barnehage

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage.

### T7 barneskole

Adkomst skal være fra V6 eller «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barneskole.

### T8 barnehagen

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage.

## *6.10 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 kommunen, senest i forbindelse med rammetillatelsen.

Anlegg for renovasjon skal tilpasses kravene til sikkerhet for de myke trafikantene som ferdes der og anlegg plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for tilliggende bebyggelse.

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 adskilt.

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

## *6.11 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 og før midlertidig brukstillatelse gis.

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.

#### For områder med høy utnyttelse

Det er krav om 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> boligbruksareal, hvorav minimum 25 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder avsatt til sentrumsformål (S1), skal det settes av minimum 25 m<sup>2</sup> per 100 boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Arealet kan unntaksvis anlegges på lokk på/over gateplan. Maksimum 5 m<sup>2</sup> av privat balkong kan inngå i utregningen.

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

#### Felles for alle områder

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

Ved unntaksvis 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». Felles takterrasser kan inngå i beregningen av restarealer 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.

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.

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

Det skal være sikker ferdsel mellom nærlekeplass og bolig. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur. Naturlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på lek og aktivitet, skal bevares. Gangareal skal ikke ligge direkte inntil boliger. Boliger på bakkeplan skal skjermes for innsyn.

#### For boligfelt med småskalabebyggelse

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 m fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass ved inngang skal ha noe fast dekke for trehjuls-sykling og areal for sandkasse for de aller minste barna.

Det skal være en nærlekeplass per 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 m fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 m i områder med småhusbebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass per 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 m til inngangen til de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 m i områder

med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet på en grendelekeplass bør også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter mv. er tillatt.

### 6.12 Parkering

Parkeringskravene skal anvendes i bygge- og reguleringsaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. Innenfor bydelen Gystadmarka skal parkering legges til parkeringskjeller. I områder med varig høy grunnvannstand kan parkeringsanlegg på markplan unntaksvis tillates, under forutsetning at de plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes. Gjeste plasser 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 kombinertformål er parkeringskravet en maksimumsnorm, dvs. at det for disse formålene 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 <sup>2</sup> bruksareal
Kontor	MAX 1 (min 0,5)	75 m <sup>2</sup> bruksareal
Konferanse	MAX 1 (min 0,5)	100 m <sup>2</sup> bruksareal
Restaurant/Café	MAX 1 (min 0,5)	50 m <sup>2</sup> bruksareal
Helseinstitusjoner	0,5	Seng, behandlingsplass
Barne- og ungdomsskole	0,7	Årsverk
Videregående skole	0,5	Årsverk
Barnehage	0,7	Årsverk
Forsamlingslokaler, kirke, kino	0,2	Sitteplass
Idrettsanlegg	0,3	Tilskuerplass
Treningssenter	1	100 m <sup>2</sup> bruksareal

\*Bolytper iht. T-1459 Grad av utnytting

### Parkering for sykkel

Formål	Pr. enhet	Sykkel
Bolig	Boenhet	2
Næring	100 m <sup>2</sup> 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 (unntatt for områder med småhusbebyggelse). Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

### **Parkering for MC**

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

### **Parkering for forflytningshemmede**

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

Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges forflytningshemmede. 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-bil parkering.

## **§ 7 Grønnstruktur**

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.

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 lignende som fremmer aktivitet.

### G1 – Gystadmarka bydelspark

Parken skal opparbeides til en urban bydelspark med en stor og variert bydelslekeplass og aktivitetspark. Det skal legges vekt på aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.

Gjennom området skal det opparbeides

- gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning nord/sør, samt mellom GS1 og S1, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting).
- overvann/fordrøyningsanlegg

### G2 – Skogsparken

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

Gjennom området skal det opparbeides

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

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

### G3 – Balløkka

Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass

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

### G7 og G8

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

## **§ 8 Støy\***

## **§ 9 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 forskrifter. 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.

## **§ 10 Hensynssoner**

Pbl § 11-8, e) *Krav om felles planlegging (omforming/fornyelse, H810\_e)*

---

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

Formålet med hensynssonen er tilrettelegging for mulig bruk av de til enhver tid gjeldende bestemmelsene i Jordskifteloven med hensyn til fordeling av kostnader og inntekter. Hensynssonen omfatter følgende delområder: 4, 5, 6, 7 og 8 med tilliggende samferdsel og grønnstruktur.

Pbl § 11-8, f) *Reguleringsplan skal fortsatt gjelde H910\_f)*

Hensynssonen omfatter områdene uten feltbetegnelse.

### **§ 11 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.

### **§ 12 Bestemmelsesområde miljøkvalitet og estetikk**

Bydelens portaler. Det skal ved utviklingen av området legges særlig vekt på miljøkvalitet, estetikk og utsmykning. Det åpnes for høyhus. Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus/signalbygg/portalbygg i områdets midtre del. Tillatt formål er tjenesteytende virksomhet, service og innsalg av forretning og kontor. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, byrom, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes.

### **§ 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*

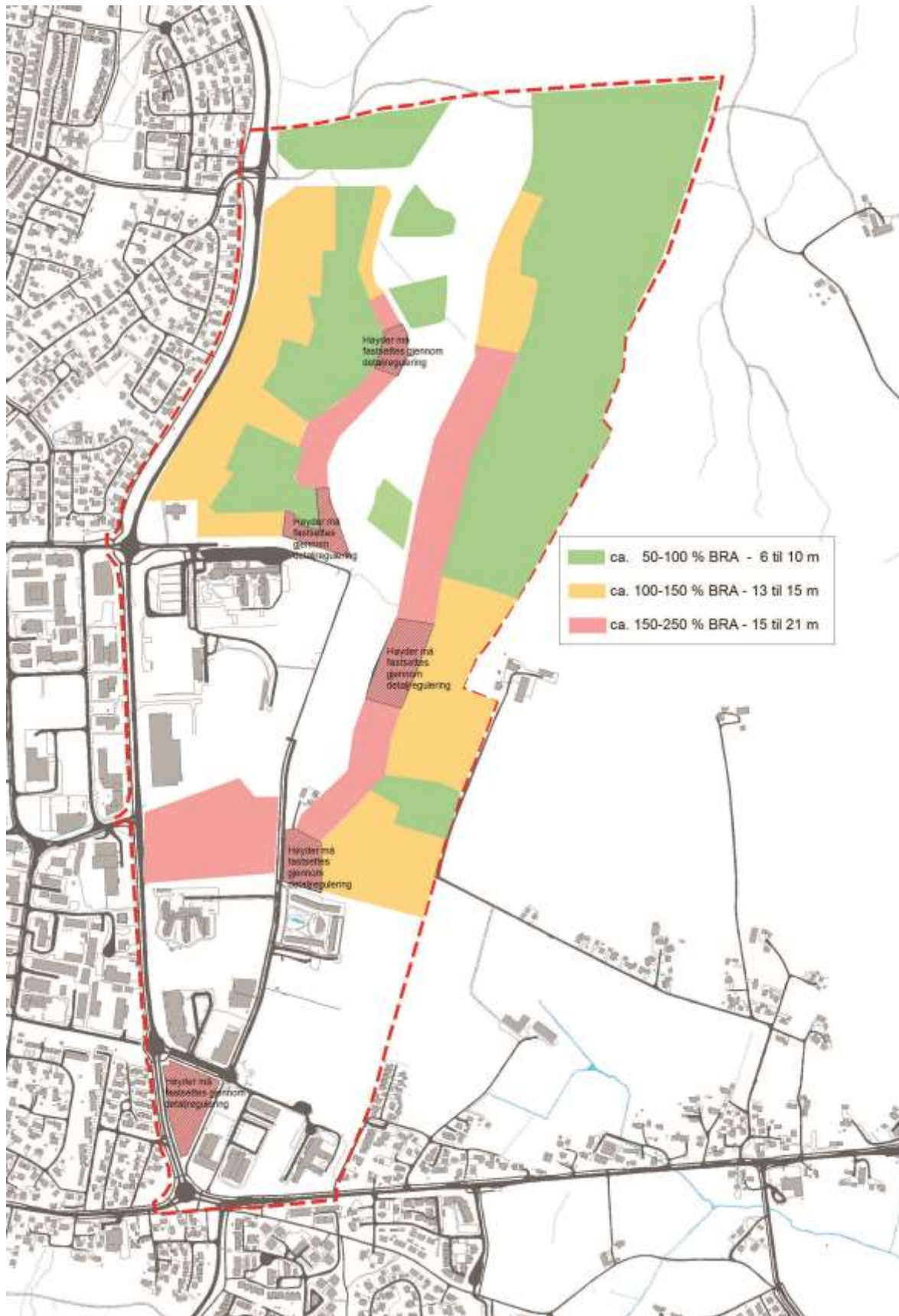
Målet er å forsterke og videreutvikle områdets karakter. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

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 tillatt utnyttelse og høyder innenfor Gystadmarka:



Der forholdene ligger til rette for det, skal det kunne avvikes fra de angitte høydene for å kunne oppnå variert høyde på bebyggelsen. Dette avklares gjennom detaljregulering.



### *Til § 6.3 Boligbebyggelse*

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.

### *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.

### Tun

Område med ulike boligtyper organisert rundt et felles tun som kan benyttes av alle boenhetene. Bebyggelsen skal bestå av ulike typologier som ene- og tomannsboliger, rekkehus og mindre punkthus med en til fire boenheter. Det tillates frittstående eller kjedete bygninger på 5 til 15 meter (1 til 4 etasjer). Parkering for tun kan løses i felles parkeringsanlegg, på egen tomt eller ved kombinasjon av disse to.

### *Konsentrert småhusbebyggelse:*

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 70.

### *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.

### *Lavblokk:*

Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

De ovennevnte boligtyper gir mulighet for forskjellige bygningstyper, kvartalsstruktur og et varierende spenn av utnyttelse.

### *Til § 6.10 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 containerbil. 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».

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

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

#### *Til § 6.11 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. Utearealer anlagt på lokk, skal ha en minimumsandel av dekket (anslagsvis 50 %) 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.

#### *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. 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 § 8 Støy\**

#### *Til § 9 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, hensynet til nye og allerede etablerte trekker skal vektlegges. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om universell utforming.

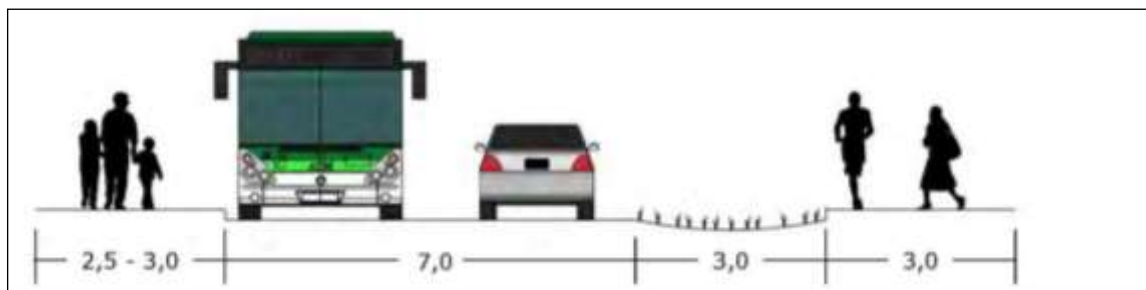
Private og felles parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming ved beplantning i og rundt parkeringsplassene. Det skal anlegges et fysisk skille mellom parkeringsareal og hhv. veg, gate/fortau.

Eventuelle grøfter og plass til snølagring kommer i tillegg til viste vegprofiler.

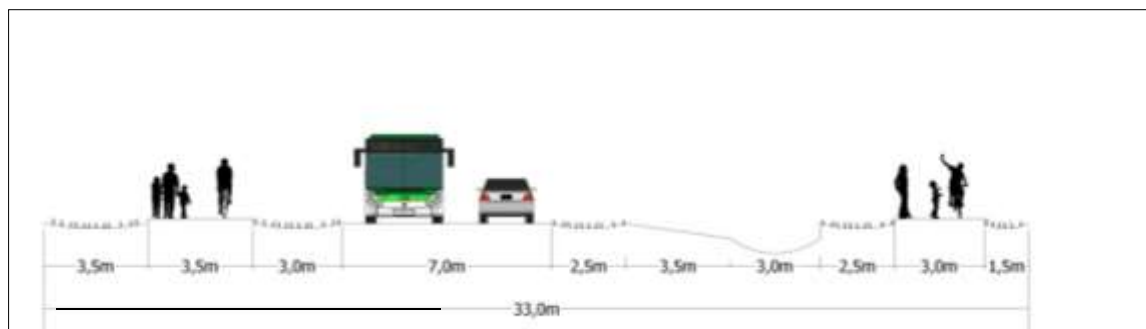
## Vegprofiler – Gystadmarka

### Markavegen – eksisterende regulering

Separat gang- og sykkelveg på sørsiden av Markavegen mot Gystadmarka skole.



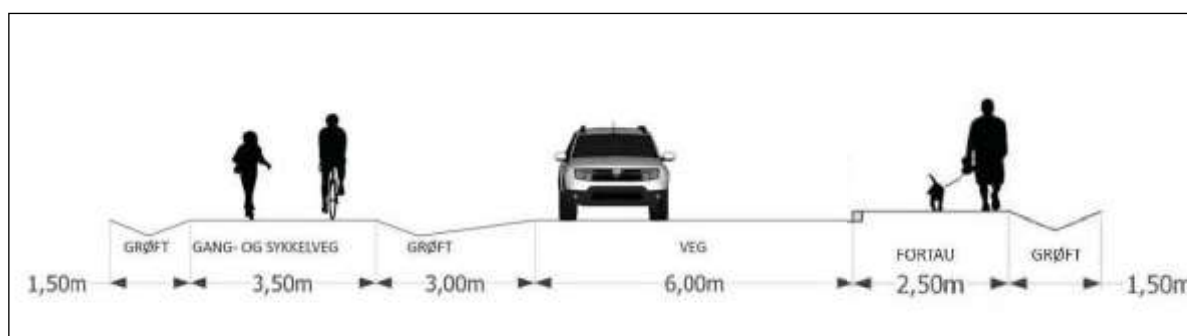
### Myrvegen – eksisterende regulering



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

## Adkomstveg nord fra fv. 174 (V6)

Separat gang- og sykkelveg forbi område som er avsatt til offentlig tjenesteformål (skole).

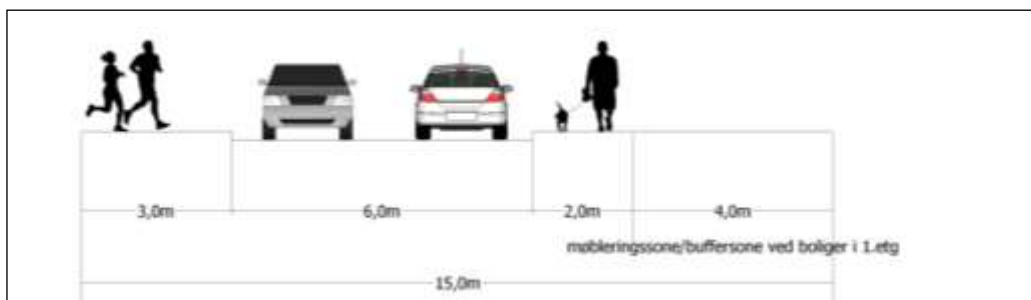


## Østre og Vestre parkveg

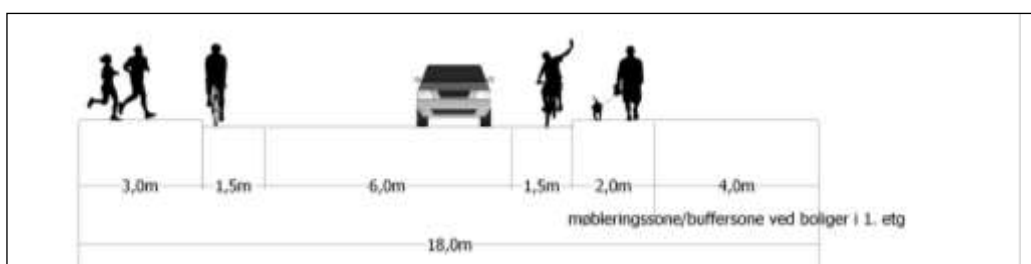
For Østre og Vestre parkveg er det utarbeidet to alternative vegprofiler. Vegprofilene er like for de to parkvegene, men er speilvendte og vises sett fra sør mot nord.

Transportsyklisten henvises til å benytte turvegnettet i den blågrønne parkstrukturen (G1 og G2), og det anses derfor som tilstrekkelig med tosidig fortausløsning langs Østre og Vestre parkveg, jf. alternativ I nedenfor. Alternativt legges det inn tosidig sykkelfelt i vegbanen som vist i vegprofilene for Østre og Vestre parkveg, alternativ II nedenfor.

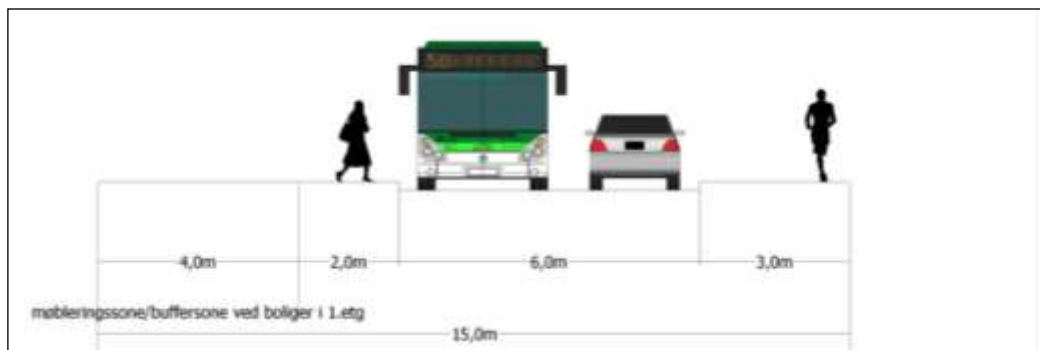
### Østre parkveg – alternativ I



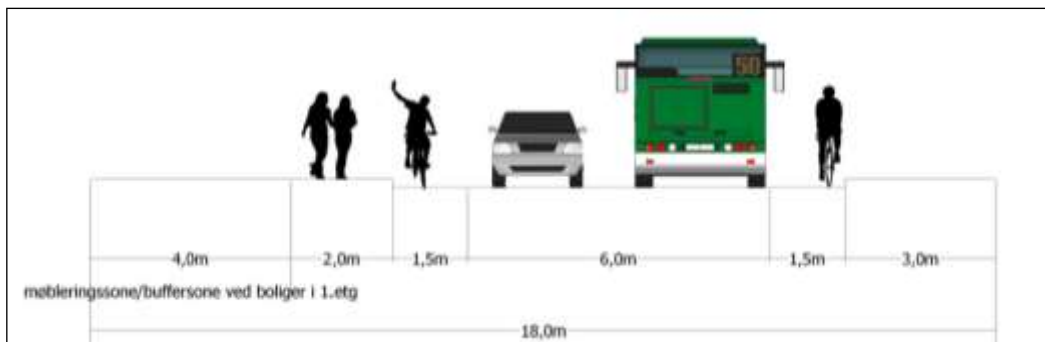
### Østre parkveg – alternativ II



### Vestre parkveg – alternativ I

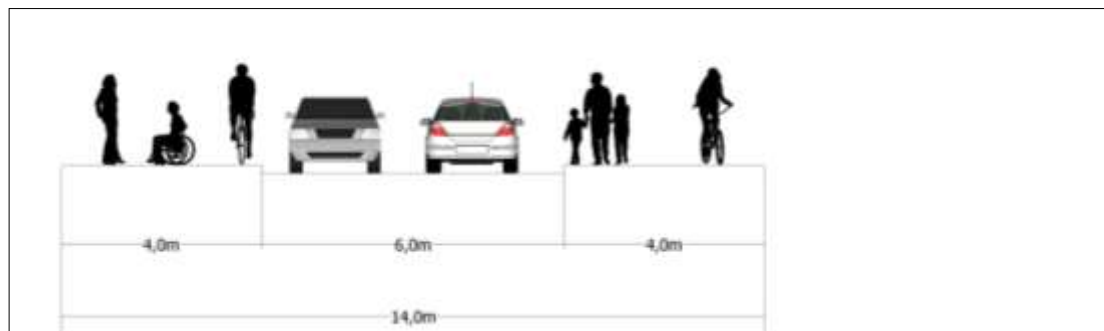


### Vestre parkveg – alternativ II

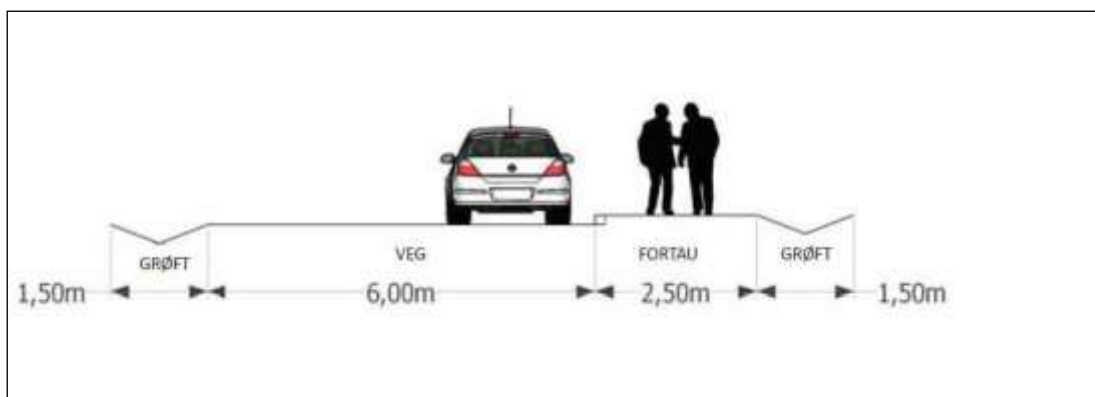


### V4 – Fra Markavegen til Østre parkveg

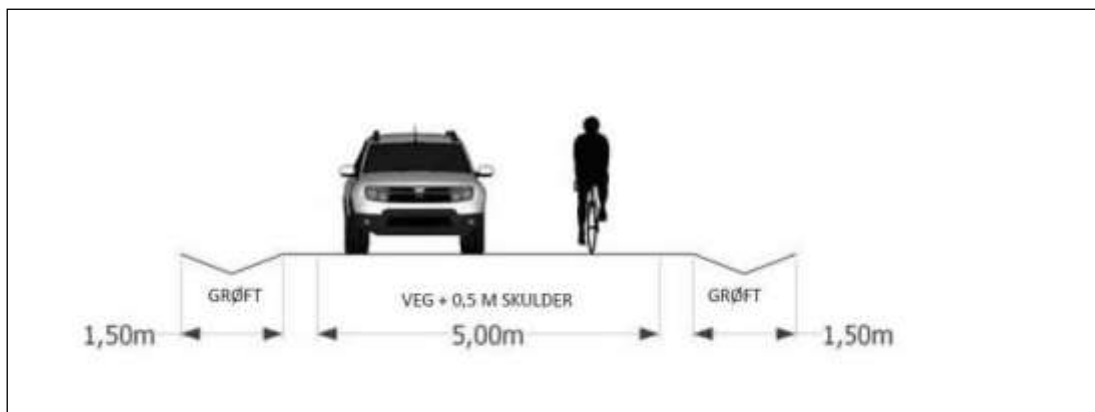
Det er viktig at det legges til rette for gode og oversiktlige krysningpunkter for fotgjengere og syklister i overgangen fra gang- og sykkelveg i den blågrønne strukturen og som tilpasses den vegprofilen som velges for parkvegene.



### Samleveger i boligfelt 50 km/t – ÅDT < 1500



### Adkomstveger i boligfelt 30 km/t med lav ÅDT



### Adkomstveger i boligfelt 30 km/t med høy ÅDT

