

Kommunedelplan for Jessheim Sørøst, Ullensaker kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret den 15.6.2015 (sak 47/15). Dokumentet er sist korrigert den 26.4.2016, i samsvar med nevnte vedtak, og i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15).

§ 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap.11.

Kommunedelplanen gjelder foran tidligere vedtatte bebyggelses-, regulerings- eller kommuneplaner hvor det ikke er i samsvar med arealformål. Utover dette gjelder tidligere vedtatte planer i sin helhet med mindre annet framgår av denne bestemmelse. 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 Overvann og flom***

*2.3 Nåværende byggeområder****

2.4 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 tilstrebtes 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 Rekkefølgebestemmelser

3.1 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

* 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.

avløpsanlegg, renovasjon, støyskjerming, veg/parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg), torg, park, grønnsstruktur og lekearealer mv. være etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

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

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.

Før regulering av feltene B2, B4.1, B4.2, B5, B6.1-6.6 samt omkjøringsvegen, skal det gjøres utredninger vedr. utbyggings påvirkning på grunnvannstanden i området. Det stilles krav til dokumentasjon om at denne ikke endres ved utbygging i området.

I forbindelse med detaljreguleringen av de ulike delfeltene må det gjennomføres kapasitetsberegninger for å avdekke behovet for tiltak i kryssområdet for kryss mellom fv. 454.01 Trondheimsvegen, fv. 454.51 Dølivegen og omkjøringsvegen.

Omkjøringsvegen

Omkjøringsvegen kan bygges som 2-feltsveg. Det settes krav om bygging av 4-felt for del-etapper ved ÅDT over 12.000.

B1 – Dølivammen

Før regulering av feltet B1 skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B1 (Dølivammen) skal fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg være etablert fra krysset med ny omkjøringsveg Jessheim sørøst til Laachebrua (jernbanen). Krysningspunkt kan vurderes nærmere ved regulering.

B2 – Stendansen

Før etablering av bebyggelse på felt B2 skal:

- omkjøringsvegen være etablert som vist i plankartet. Adkomst til området skal være etablert iht. §5.
- skytebanen være flyttet.
- eventuelt behov for opprensning i grunnen være gjennomført iht. gjeldende forskrifter. Dokumentasjon om at det ikke foreligger forurenset grunn skal forelegges ved regulering.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene sikres for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

B3 – Allergot – Døli

Før regulering av feltet B3 skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B3 skal:

- fortausløsning være etablert langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).

- interne gangforbindelser (øst/vest) være opparbeidet.

B4 - Allergot - Langeland

Før regulering av feltet B4 skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder. Det stilles absolutte krav til dokumentasjon av stabilitet i forhold til kvikkleire.

Før etablering av ny bebyggelse på felt B4.1 skal:

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

Før etablering av ny bebyggelse på felt B4.2 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området via B6 (V2 og V3) og omkjøringsvegen som vist i plankartet.

B5 –Langeland skog

Før etablering av ny bebyggelse på felt B5 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området fra omkjøringsvegen som vist i plankartet.
- fortausløsning langs Algarheimsvegen være etablert fra Røde Kors-garasjen til rundkjøringen ved Dampsaga i vest.
- det være vurdert tilkobling av veg og gang/sykkelveg til eksisterende bebyggelse langs Algarheimsvegen og gjennomført sanering av avkjørsler mot Algarheimsvegen dersom dette er blitt ansett som nødvendig.
- gang- og sykkelvegforbindelse gjennom området mellom Allergot ungdomsskole og østover mot Skogmo være opparbeidet som vist i plankartet. Fortausløsning for deler av traseen kan vurderes.

B6 – Langeland skog

Før etablering av bebyggelse på felt B6.1- B6.5 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området fra omkjøringsvegen som vist i plankartet.
- trase for lysløype mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstrukturer være opparbeidet som vist i plankartet jf. også §§ 5 og 6.
- det være opparbeidet en grendelekeplass innenfor området.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

Før etablering av bebyggelse på felt B6.1 skal i tillegg internveg (V1) være etablert fram til omkjøringsveg mot B7.

Før etablering av bebyggelse på felt B6.3, B6.4 og B6.5 skal i tillegg internveg (V2 og V3) være etablert fram til områdene som vist i plankartet.

Før halvparten av det fremtidige boligområdet B6 er utbygd, alternativt ved maksimalt 250 boenheter, må barnehage på felt T1 være etablert.

B7 – Skogmo sør

Før etablering av bebyggelsen innenfor B7 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.
- det være etablert adkomst til området via B6 som vist i plankartet inkludert kryssning omkjøringsvegen. Detaljutforming for adkomst til B7 fastsettes i detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen.
- ny øst/vestgående sti sør for området med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstrukturer være opparbeidet som vist i plankartet jf. også §§ 5 og 6.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

Før etablering av bebyggelsen innenfor østre del av B7.2 skal det være opparbeidet en grendelekeplass innenfor området

B8 – Langelandsfjellet

Områdene innenfor B8 kan ikke bygges ut før B4.2, B5, B6.1, B6.4, B6.5 og nordre del av B6.3 er ferdig utbygd.

Før etablering av bebyggelse på felt B8 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet. Detaljutforming for adkomst til B8 fastsettes i detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen.
- det være etablert adkomst til området fra omkjøringsvegen som vist i plankartet.
- trase for lysløype mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstrukturer være opparbeidet som vist i plankartet jf. også §§ 5 og 6.
- det være opparbeidet en grendelekeplass innenfor området.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak /adkomst via området.

Før halvparten av det fremtidige boligområdet B8 er utbygd, alternativt ved maksimalt 150 boenheter, må barnehagen på felt T2 være etablert.

3.2 Utomhusplan

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

§ 4 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 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 kreves skiltplan som skal være godkjent av kommunen før tillatelse til tiltak gis.

Før hogst i framtidige boligområder skal det avklares hvilke deler av vegetasjonen som skal bevares og sikres i forkant av utbygging.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

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

Den første bygningsrekken på begge sider langs Gamle Trondheimsveg, fra jernbanebrua i nord til krysset ved Langelandsvegen i sør, begrenses til to etasjer med maksimal gesimshøyde 6 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.

5.1 Boligbebyggelse

For uregulerte områder eller for regulerte områder med lavere grad av utnyttning, settes maksimal tillatt grad av utnyttning til BYA = 30 %, jf. veileder H-2300.

B1- Dølivammen

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig. Det skal opparbeides gangforbindelse i tilknytning til grønnstrukturen.

B2 - Stendansen

Det skal oppføres eneboliger. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg via Stensvegen gjennom utvidelse av denne iht. vegprofil, alternativt via området Fjeldheim (planid. 222, vedtatt 2003) eller via B6 som vist i plankart (V3).

Mulighetene for adkomst fra omkjøringsvegen fastsettes i detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen. Dersom området gis adkomst via B6 (V3) eller omkjøringsvegen, kan det også oppføres tomannsboliger og mindre områder med tettere småhusbebyggelse. Stensvegen stenges for gjennomkjøring.

Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse, og underordne seg denne i volum og høyde.

Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer).

B3 Allergot - Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og hensynssoner for kulturmiljøer, jf. § 7. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

B4 Allergot - Langeland

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.

Bebyggelsen inntil hensynssonen for kulturmiljøer må forholde seg til bebyggelsen innenfor sonen i volum og uttrykk. Mønehøyden på bebyggelsen inntil hensynssonen begrenses til to etasjer med maksimal gesimshøyde 6 meter og maksimal mønehøyde 9 meter.

Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området. Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer).

Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. For området B 4.2 skal adkomst sikres via B6 og omkjøringsvegen. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området.

B5 Langeland skog

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av rekkehus, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Områdets utnyttelse skal ligge innenfor 150-200 % BRA.

Boligområdet skal ha adkomst via omkjøringsvegen. Gangforbindelse gjennom området mellom Allergot ungdomsskole og østover til omkjøringsvegen skal sikres i reguleringsplanen for området, tilsvarende skal det også sikres gangforbindelser mot Algarheimsvegen.

I forbindelse med regulering av området må det vurderes tilknytning og sanering av eksisterende avkjørsler langs Algarheimsvegen (delvis regulert stengt).

B6 Langeland skog

Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av de vestre deler av området.

Området B6 med delfelt skal reguleres samlet og sammen med barnehagen på felt T1. I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grendelekeplass innenfor området sammen med boligfeltet.

Tilgrensende grønnstrukturer skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig. Tilknytning til eksisterende gangforbindelser/turveger/-stier, samt områder med formål grønnstruktur skal sikres i reguleringsplanen.

I felt B6.1 tillates oppført variert bebyggelse bestående av lavblokk, rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Områdets utnyttelse skal ligge innenfor 150-200 % BRA. Boligområdet skal ha adkomst fra omkjøringsvegen.

I felt B 6.2 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Langs omkjøringsvegen kan det oppføres rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Boligområdet skal ha adkomst fra V1/V2 som vist på plankartet.

I felt B 6.3 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse. I nordre del skal utnyttelse ligge innenfor 150-200 % BRA. I sør skal det oppføres eneboliger og tomannsboliger.

Boligområdet skal ha adkomst fra V2/V3 som vist på plankartet.

Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer).

I felt B6.4 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området. Boligområdet skal ha adkomst fra V2/V3 som vist på plankartet.

I felt B6.5 tillates oppført variert bebyggelse bestående av rekkehus, konsentrert småhusbebyggelse og lavblokk. Områdets utnyttelse skal ligge innenfor 150-200 % BRA. Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området. Boligområdet skal ha adkomst fra V2/V3 som vist på plankartet.

B7 Skogmo sør

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og konsentrert småhusbebyggelse.

Tilgrensende grønnstrukturer skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig. Tilknytning til eksisterende gangforbindelser/turveger/-stier, samt områder med formål grønnstruktur skal sikres i reguleringsplanen.

I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grendelekeklass innenfor området sammen med boligfeltet.

B8 Langelandsfjellet

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, langs omkjøringsvegen kan det oppføres rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området.

Området skal reguleres samlet og sammen med barnehagen på felt T2. Endelig lokalisering av barnehage avklares i reguleringsplan for området. Det skal legges særlig vekt på gode uteoppholdsarealer (unngå vegstøy) og trafiksikkerhet i tilknytning til adkomst.

I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grendelekeklass innenfor området sammen med boligfeltet.

Tilgrensende grønnstrukturer skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig.

Interne og tilgrensende gang- og sykkelveger og tilknytning til eksisterende gangforbindelser/turveger/-stier/områder med formål grønnstruktur skal sikres i reguleringsplanen.

Avgrensning av boligområde mot høydebassenget må utredes og avklares i forbindelse med detaljreguleringsplan.

5.2 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder skal benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning og barnehage.

T1 – Framtidig barnehage

Innenfor område skal det etableres barnehage. Adkomstveg skal i utgangspunktet være felles med B6. Området skal reguleres sammen med B6. Det må legges vekt på gode interne gangforbindelser til T1 fra B6.

T2 – Framtidig barnehage

Innenfor område skal det etableres barnehage. Adkomstveg skal i utgangspunktet være felles med B8. Området skal reguleres sammen med B8. Det må legges vekt på gode interne gangforbindelser til T2.

5.3 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.

5.4 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 m² uteoppholdsareal per 100 m² boligbruksareal, hvorav minimum 25 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.

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 m² for tomter over 1500 m². 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. Lekeklassen 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.

5.5 Parkering

Parkeringskravene skal anvendes i bygge- og reguleringsaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. I de fremtidige boligområdene med tett utnyttelse, skal parkering hovedsakelig 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. 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 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 ² bruksareal
Kontor	MAX 1 (min 0,5)	75 m ² bruksareal
Helseinstitusjoner	0,5	Seng, behandlingsplass
Barne- og ungdomsskole	0,7	Årsverk
Barnehage	0,7	Årsverk
Treningssenter	1	100 m ² bruksareal

*Bolytper iht. H-2300 Grad av utnytting

Parkering for sykkel

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

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.

§ 6 Grønnstruktur

6.1 Generell bestemmelse

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Ved etablering av grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, 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.

Langmyra er viktig å bevare som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte.

6.2 Friluftsområder

Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

6.3 Friområder inne i bebyggelsen

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.

6.4 Turveg/turdrag: Løypetrase

Det tillates opparbeidet løypetrase for bruk sommer og vinter.

Turvegnettet skal være sammenhengende og sikre gode forbindelse mot gangforbindelse i tilgrensende boligområder.

Traseen fra Allergot ungdomsskole vest for Langmyra, skal ha en opparbeidet 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. Det skal etableres planfri krysning for løypetraseen i forbindelse med V3, V3 legges i brukonstruksjon over løypetraseen.

For trase sør for Skogmo er det ikke nødvendig med belysning. Her aksepteres også en mindre bredde (inntil 5 meter).

§ 7 Kulturmiljø

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres gjennom reguleringsplan. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer, må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur, jf § 5 og retningslinjenes § 10.

§ 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 en hver tid gjeldende forskrifter. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

Omkjøringsvegen er avsatt med 4 felt. Den bygges først ut som 2-felts veg. Veggen bygges ut til 4 felt når ÅDT er 12.000 kj/d. Arealet kan begrenses i omfang når det er laget en teknisk

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

plan for vegtiltakene som er godkjent av Statens vegvesen (jfr brev datert 31.3.2014 fra Statens vegvesen).

Endelig løsning for adkomst til de enkelte delfeltene fastsettes ved detaljregulering av omkjøringsvegen.

Traseene til de framtidige interne adkomstvegene fastsettes endelig ved regulering av de enkelte delfelt.

Byggegrenser langs offentlige veger i planområdet:

- Omkjøringsvegen: 50 meter
- Gamle Trondheimsvegen: 15 meter
- V1- V3: 15 meter
- Algarheimsvegen: 30 meter

Byggeforbudssone / miljøsoner langs E6 skal være 150 m, 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.

§ 10 Hensynssoner

Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer

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

For utbygging av områder som inneholder bolig- og næringsformål innenfor planområdet, kan det inngås utbyggingsavtaler. Utbyggerne må påregne å bekoste teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, park, grønstruktur 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 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 til kommunedelplan for Jessheim Sørøst

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor kommunedelplanen.

De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

Til § 3 Rekkefølgebestemmelser

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

Til § 4 Stedsutvikling, estetikk og utforming

Målet er å forsterke og videreutvikle områdets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdige bebyggelse og gårdstun 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, inkl. veger, parkeringsarealer, sykkelparkering, lekeplasser 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 5.1 Boligbebyggelse

Boligtypene er i henhold til veileder H-2300 Grad av utnytting.

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

Til § 5.3 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 § 5.4 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 § 6 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 målpunkt utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal avgrenses og utformes som vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god og varig materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

Til 6.3 Friområder inne i bebyggelsen

De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.

Til 6.4 Turveg/turdrag: Løypetrase

Turstiene bør være tilgjengelig og brukbar for alle, og bør søkes opparbeidet i henhold til gjeldende krav og anbefalinger om tilgjengelig friluftsområde. Det må gjøres avveininger mot naturinngrep ved opparbeidelse av turstien.

*Til § 8 – Støy**

Til § 9 Samferdselsanlegg

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf vedlagte vegprofiler, 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 (nedenfor).

Til § 10- Hensynssoner

Hensynssoner etter § 11-c

Sonetype 1

Allergot Langeland (H 570-1) og Nygård (H 570-4)

Bygningene bør 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 og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

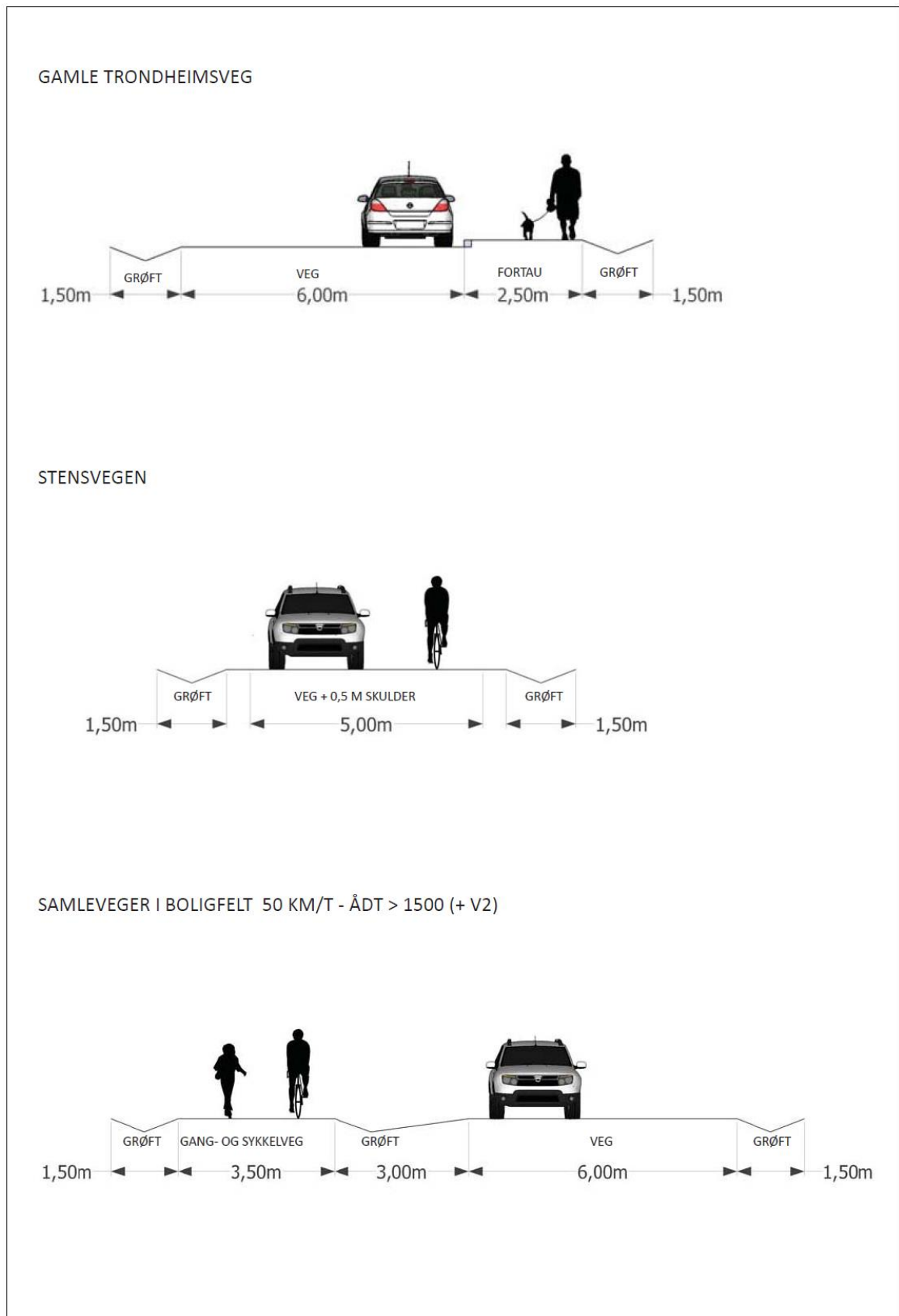
Sonetype 2

Allergot Døli (H570-2), Allergot Madssstuen (H570-3), Stenvåg (H570-5) og Skogheim (H570-6)

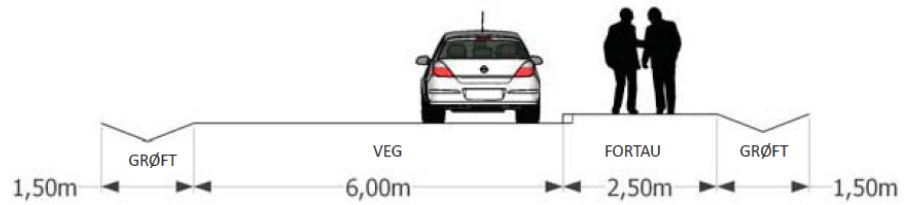
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse bør ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at preget eiendommene har i dag, ivaretas.

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

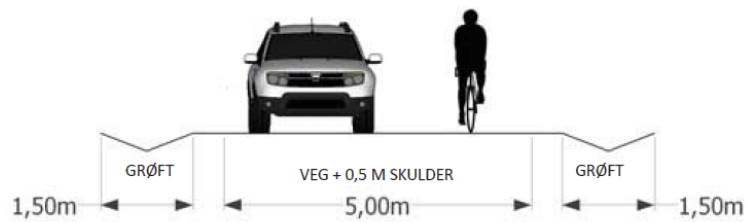
Vegprofiler



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

