

Bestemmelser til detaljregulering for Boligfelt B8, Jessheim sørøst

Del av gnr. 131/bnr. 152 og del av gnr. 131/bnr. 2

Dato: 01.12.2017, rev. 11.6.18

1. Hensikt

Hovedhensikten med reguleringsplan og bestemmelser er å tilrettelegge for boligbygging, barnehage og grønnstruktur.

2. Formål

Planen har følgende arealformål:

Bebyggelse og anlegg

Frittliggende småhusbebyggelse	BFS
Konsentrert småhusbebyggelse	BKS
Barnehage	BBH
Energianlegg	BE
Vannforsyningsanlegg	BVF
Renovasjonsanlegg	BRE
Lekeplass	BLK

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	S
Kjøreveg	SKV
Fortau	SF
Gang- og sykkelveg	SGS
Annen veigrunn – grøntareal	SVG
Parkeringsplasser	SPP
Andre teknisk infrastruktur	SAI

Grønnstruktur

Grønnstruktur	G
Vegetasjonsskjerm	GV
Grønnstruktur kombinert med teknisk anlegg	GAA

Hensynssoner

Sikringszone frisikt	H140
Støysone E6 (jf. Kommuneplan)	H220

Bestemmelsesområde

10 - Krav særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak	RMU
---	-----

3. Fellesbestemmelser

3.1 Arkitektur, landskap og miljø

Tiltak innenfor planen skal fremstå med god terrengtilpasning. Det skal tas hensyn til naturlige landskapsformer og vegetasjon, såfremt dette ikke går på bekostning av tilgjengelighet eller bruk iht. planens bestemmelser. Der flere boliger byggemeldes sammen skal det legges vekt på helhetlige løsninger og robuste arkitektoniske kvaliteter. Det skal etableres bærekraftige løsninger for oppvarming og energibruk i boligene og barnehagen. Det tillates etablert maksimalt 280 boliger innenfor planområdet.

3.2 Støy

Støyberegning i plan for omkjøringsvegen skal foreligge og tiltak som berører B8 framkomme i rammesøknader for boligbebyggelse i planområdet. Støygrenser i retningslinje T-1442/2016 tabell 3 skal ikke overskrides.

3.3 Vann- og avløp (VA)

VA-plan skal beskrive løsninger for vann og avløp, slokkevannkapasitet, håndtering av overvann og flom. Prosjektering og utførelse skal koordineres med VA-rammeplan for KDP og følge gjeldende VA-norm i Ullensaker kommune. Prinsippet om lokal overvannshåndtering med fordrøyning gjelder. Det vises til rekkefølgekrav for VA-plan, § 9.6. VA-plan skal godkjennes av kommunen. Hovedvannledningene i området skal prosjekteres og bygges som ringforbindelser. Alle næringsabonnenter, midlertidige bygg og eiendommer med basseng skal måle vannforbruk over vannmåler.

3.4 Plassering av nettstasjon

Det skal i samråd med netteier velges egnet plassering for nettstasjoner som skal betjene planområdet (bl.a. innenfor felt BE og BVF).

4. Bebyggelse og anlegg

4.1 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1-4 (14 delfelt)

Det tillates oppført eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger. Sekundærbolig skal være mindre enn primærbolig og maks. BTA 70 m². Sammen med byggesøknad i alle BFS-felt skal det leveres tomtedelingsplan for det respektive delfelt. For BFS1a, b og c samt BFS4a og b skal også felles regulert atkomst og renovasjon framkomme ved byggesøknad (jf. rekkefølgebestemmelser).

4.1.1 *Utnyttelse og høyder*

Maksimal tillatt utnyttelse: %BYA=30%. Bolig kan ha maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8 m og 9 m målt fra gjennomsnittlig planert terreng inntil husvegg. Ved flatt tak eller pulttak kan maksimal byggehøyde være 8,5 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng inntil vegg. Ved etablering av takterrasse tillates rekkverk inntil 1 m over maksimal gesimshøyde.

4.1.2 *Garasjer*

Frittliggende garasje kan ha maksimal byggehøyde 6 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng inntil vegg. Garasje for minimum 1 p-plass må inntegnes på situasjonskart ved byggesøknad og medregnes i grad av utnytting, selv om den ikke omsøkes samtidig. Snuplass sikres på egen grunn. Det tillates etablert boareal for primær- eller sekundærbolig i garasjens loftetasje, da med minsteavstand på 4 meter til nabogrense.

4.1.3 *Parkeringsnorm*

Parkeringsdekning for småhusbebyggelse (primærbolig) er minimum 2 p-plasser pr. boenhet. Sekundærleilighet skal ha 1 p-plass. Biloppstillingsplass på bakken skal minimum beregnes med 3m x 6m. Areal for parkering iht. kravet inngår i beregning av utnyttelse, jf. veileder for grad av utnytting.

4.1.4 *Renovasjon*

Renovasjonsbeholdere plasseres på den enkelte boligtomt med unntak av regulert fellesrenovasjon, jf. §4.6.

4.2 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-7 (11 delfelt)

Det tillates oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og kjedehus.

Byggesøknad i BKS-felt skal omfatte alle boliger i det aktuelle delfeltet, sammen med utomhusplan som viser atkomstløsninger, parkering, vegetasjon, felles renovasjon og felles lekeplass (jf. § 4.7).

4.2.1 *Utnyttelse og høyder*

Maksimal tillatt utnyttelse framkommer på plankartet og varierer fra %BYA=30 til 50%, avhengig av delfeltenes størrelse. I beregning av utnyttelse inngår bolig, garasje, biloppstilling og manøvreringsareal på bakken, jf. veileder for grad av utnytting. Rekkehus kan ha maksimal byggehøyde på 9,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2.2 *Garasjer*

Garasje må inntegnes på situasjonskart ved byggesøknad og medregnes i grad av utnytting, selv om den ikke omsøkes. Garasje kan være innebygd i underetasje/sokkel i bolig. Snuplass sikres innenfor tomtegrunn. Ved etablering av fellesgarasjer er maks. gesimshøyde for disse 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bodareal tillates i garasjens loftetasje.

4.2.3 *Parkeringsnorm*

Antall parkeringsplasser i henhold til kommuneplanens bestemmelser:

Biloppstillingsplasser: minimum 1,5 + 0,2 gjesteparkering per boenhet.

Sykeloppstillingsplasser 2,0 per boenhet.

En andel av biloppstillingsplassene for felt BKS5, 6 og 7 kan dekkes på feltene f_SPP1-3. Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 10 % av parkeringsplassene tilrettelegges forflytningshemmede og 10% ladeplasser for elbil.

4.2.4 *Renovasjon*

Felles renovasjonsløsning skal plasseres innenfor feltavgrensningene og betjenes fra offentlig veg. Avfallssortering/-håndtering skal følge kommunens renovasjonsforskrift. Avfallshåndteringen skal kunne utføres uten å berøre tiliggende fortau og/eller gang-/sykkelvei.

4.2.5 *Adkomster til delfeltene*

BKS 1a, 2, 3a og 4a: Fra samleveg o_SKV 2

BKS 1b og 5b: Fra adkomstveg o_SKV 4

BKS 3b og 4b: Fra adkomstveg o_SKV 7

BKS 5a: Fra felles parkering f_SPP2 (via o_SKV 4). I tillegg tillates maks. én adkomst fra o_SKV 1 som krysser gang/sykkelveg o_SGS 1a.

BKS 6: Fra felles parkering f_SPP3 (via o_SKV 4).

4.3 Barnehage, BBH

Det tillates oppført barnehage i to etasjer med tilhørende parkeringsplass og adkomst for sykler og personbiler. Maksimum byggehøyde for barnehagen skal være 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Kjelleretasje tillates ved plassering i skrånende terreng. Maksimum tillatt utnyttelse: %BYA=35% (inkl. parkering og atkomstareal).

Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger for levering og henting av barn. Antall biloppstillingsplasser skal være minimum 0,7 per årsverk. Minimum 1 sykkeloppstillingsplass per årsverk. For sykler skal det være mulighet for låsing i fast sykkelstativ. Minimum 2 plasser skal være HC-parkering (6m x 4,5m). Minst 5% av plassene skal være tilrettelagte for el-bil parkering.

Ved byggesøknad for barnehagen skal det framlegges utomhusplan hvor disponering av alle utearealer og forbindelser mellom innendørs og utendørs bruk framkommer, samt tilkomst til omkringliggende naturområder og gangvegnett. Lekearealer, beplantning, terrengbearbeiding, parkeringsarealer, renovasjon og varelevering må framkomme på planen.

4.4 Energianlegg, BE

Innenfor formålet tillates plassert nettstasjon for betjening av B8.

4.5 Vannforsyningsanlegg, BVF

På området ligger høydebasseng og telemast. Det tillates etablert tekniske anlegg og installasjoner, bl.a. nettstasjon som betjener B8, innenfor formålet.

4.6 Renovasjonsanlegg, f_BRE 1-5

Arealene skal benyttes som felles renovasjonsløsning for boliger innenfor tilgrensende BFS-felt. Avfallsbeholdere skal betjenes fra offentlig vei. Avfallssortering skal følge kommunens renovasjonsforskrift mht. avfallshåndtering og sortering.

4.7 Lekeplass

f_BLK1 og 2: Arealene er felles for hele planområdet og hvert areal skal opparbeides til grendelekeplasser med balløkke (minimum 700 m²), minimum 2 aktivitetsapparater for barn/unge, sitteanordninger og egnet beplantning. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

f_BLK3: Arealet er felles for boligfelt BFS 4a-d. Arealet skal opparbeides som en naturlekeplass uten hardt dekke, hvor naturlig vegetasjon søkes bevart. Det tillates plassert sittegrupper og lekeapparater for mindre barn. Plan for opparbeidelse skal godkjennes av kommunen.

5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Alle samferdselsarealer skal inngå i teknisk detaljplan/byggeplan som godkjennes av kommunen. Adkomst til boligfelt, fotgjengerkryssinger, skiltplan og eventuelle fartsreducerende tiltak skal framkomme i denne planen.

5.1 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer), o_S

Arealet dekkes av reguleringsplan for omkjøringsveg i tråd med *Kommunedelplan Jessheim sørøst*. Støyskjermingstiltak som reguleres innenfor området opparbeides som en del av støyskjerming mot boligarealene i B8.

5.2 Kjøreveg

- o_SKV 1a: Offentlig samleveg med langsgående gang-/sykkelveg.
- o_SKV 1b: Offentlig samleveg med langsgående fortau.
- o_SKV 2: Offentlig samleveg med langsgående gang-/sykkelveg. Veggen er også adkomstveg til høydebassenget/felt BVF.
- o_SKV 3-7: Offentlige adkomstveger til boliger.
- f_SKV 1-5: Felles, private adkomster til boligeiendommer i BFS-felt.

5.3 Gang- og sykkelveg

- o_SGS 1: Gang- og sykkelveg langs o_SKV 1a. Det tillates anlagt én kjøreadkomst til felt BKS 5a som krysser gangvegen. Det kan tillates mindre endring av regulert gangbane for best mulig utforming av atkomst.
- o_SGS 2: Gang- og sykkelveg langs o_SKV 2. Det tillates anlagt én adkomst pr. boligfelt som krysser gangvegen. Mindre endring av regulert gangbane kan tillates for best mulig utforming av atkomst.

5.4 Fortau

- o_SF 1: Fortau langs offentlig samleveg o_SKV 1b og o_SKV7.

5.5 Annen veggrunn, tekniske anlegg

Arealet o_SVT ligger nord for offentlig samleveg o_SKV 2, og innebærer vegskjæring/-fylling mot omkjøringsvegen, grøfteareal med kommunale ledninger, overvannshåndtering og støyskjerming.

5.6 Annen veggrunn, grøntarealer

Arealene (ikke navngitt i planen) er offentlig veggrunn som innebærer grøft mellom offentlig kjøreveger/gangveier og andre formål. Avrenning og fordrøyning av overvann ivaretas her, samt snødeponering. Arealet rommer også trasé for kommunale VA-ledninger.

Vegkjæringer/-fyllinger som går utover areal for annen veggrunn skal inngå i terrengarbeider for tilgrensende felt. I overgangen mellom veg og formålsgrenser tillates det kun grus eller asfalt. Det er ikke tillatt å legge belegningsstein eller lignende.

Der det ikke er fjellskjæringer eller avkjørsler, skal arealene tilsåes og framstå som grønne arealer etter anleggsarbeidet er ferdig.

5.7 Parkeringsplasser f_SPP1-3

Det skal opparbeides parkeringsplasser for personbiler. Minimum 10% av plassene for biler i felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagte for forflytningshemmede. Minst 10% av plassene skal være tilrettelagte for el-bil parkering.

- f_SPP1: 60% av p-plassene skal være felles for BSK 7 og 40% skal avsettes for parkering tilknyttet lekeplass f_BLK 2 / utfartsparkering til lysløypa.
- f_SPP2: P-plassen skal være felles for BSK 5a og b, og benyttes som adkomst fra o_SKV 4 for søndre del av BKS 5a.
- f_SPP3: P-plassen skal være felles for BSK 6 og benyttes som adkomstsone fra o_SKV4.

5.8 Andre teknisk infrastruktur, SAI 1 og 2

Private adkomst- og beredsskapsveger til høydebasseng/BVF. Vegene skal normalt være stengt ved bom jf. plankart.

6. **Grønnstruktur**

6.1 Grønnstruktur G 1–4 (totalt 12 felt)

Grønnstruktur er vegetasjonssoner og forbindelseslinjer gjennom boligområdet. Naturlig vegetasjon skal bevares i størst mulig grad og det tillates kun inngrep i forbindelse med skogskjøtsel, tilrettelegging av stier (uten fast dekke) og sikring av skrenter. Ved dokumentert støyskjermingseffekt, tillates plassering av støyskjerm i grønnstrukturarealer.

- G 1a og b: Arealene ligger øst for samleveggen o_SKV 1 og er en buffer mot tilgrensende LNF-arealer og samtidig forbindelse mot LNF-områder med lysløype i øst og sør.
- G 2a - d: Arealene forbinder gangsoner nord i planområdet til høydedraget mellom felt BFS 1b og 1c og videre langs barnehagens vestsida mot LNF-områder i sør. Naturlig vegetasjon skal i størst mulig grad bestå for bevaring av grønn åsprofil.
- G 3a - d: Arealene forbinder gangsoner nord i planområdet forbi den tidligere slokkevannsdemningen, lavbrekket i terrenget, felles lekeplass (f_BLK1), og videre mot LNF-områder i sør. Vannspeilet i demningen skal søkes bevart. G3-sonene har naturlig terreng for fordrøyning av overvann og som flomvei. Kjøre- og gangveger som krysser grønnstrukturen skal anlegges med hensyn til overvannsavrenning.
- G 4a - b: Arealene forbinder vestre del av boligfeltet mot felles lekeplass f_BLK3.

6.2 Grønnstruktur/Vegetasjonsskjerm, GV

Arealet ligger mellom E6 og boligområdet B8 og følger kommuneplanens avgrensning med 150 meters byggegrensning mot E6. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor området for å opprettholde en visuell skjerming mot motorvegen. Det tillates etablert støyskjerm langs samlevegens vestsida. Adkomstveg (SAI 1) til høydebassenget/BVF opprettholdes gjennom grønnstrukturen.

6.3 Bjørkekatedral: Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, GAA

Arealet skal framstå som grønnstruktur, men er kombinert med formålet teknisk anlegg/vannforsyning. Dette er en framtidig utvidelsesmulighet tilknyttet vannforsyningsanlegget eller andre tekniske installasjoner. Arealet har en naturlig bjørketrebestand som bidrar til å bevare den grønne åsshiluetten og skal bestå så lenge området ikke må benyttes til tekniske formål. Område GAA forbinder boligområdet med LNF-områder i sør og skal være åpent for allmennheten.

7. **Hensynssoner**

7.1 Sikringssone H130

Sonen innebærer byggeforbud på 150 m mot E6 (veg) jf. kommuneplan.

7.2 Sikringssone frisikt H140_1-8

Innenfor frisiktsonene tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 m målt fra tilstøtende vegers terrengnivå.

8. Bestemmelsesområde

8.1 10 - Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak, RMU

Bestemmelsesområdet RMU innebærer krav om opprensning i grunnen og skal inngå i tiltaksplan for masseutskiftning i forbindelse med avhending av Teigen skytebane. Se også rekkefølgebestemmelse § 9.5.

9. Rekkefølgebestemmelser

9.1 Omkjøringsvegen

Før det gis IG for nye boliger innenfor planområdet (B8) skal:

- a) omkjøringsvegen Jessheim sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet med 4 felt fra rundkjøringen ved påkobling av V2 og frem til Algarheimsvegen og for øvrig med 2 felt, eller sikret opparbeidet gjennom godkjent utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen, hvor finansiering av hele omkjøringsvegen fremgår, skal legges frem for politisk godkjenning
- b) sikkerhet avsettes for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/Dølivegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet
- c) byggeplan være godkjent av rette veimyndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- d) adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak /adkomst via området er sikret i bestemmelsene.

Før det gis brukstillatelse eller midlertidig brukstillatelse innenfor planområdet (B8) skal:

- hele omkjøringsveien være ferdig opparbeidet som angitt ovenfor i a) (bygges i ett strekk).

9.2 Offentlige vegger og gangarealer

Regulerte samferdselsarealer skal inngå i godkjent teknisk detaljplan/byggeplan før igangsettingstillatelser gis.

- Adkomst høydebasseng/felt BVF: Ny kjøreadkomst til BVF skal være etablert før (tidligere) veg stenges.
- Samleveg o_SKV2 med fortau o_SGS2 skal være ferdig etablert før første igangsettingstillatelse gis i felt BKS 1a, 2, 3a og 4a.
- Samleveg o_SKV1a med langsgående g/s-veg o_SGS1 skal være ferdig etablert før første igangsettingstillatelse gis i felt BKS 5a, 6, 7, BFS 2a og b, og barnehagen (BBH).
- Samleveg o_SKV1b med fortau o_SF1a og b, samt gangveg o_SGS3, skal være ferdig etablert før første igangsettingstillatelse gis i følgende felt: BFS 1a og 1d, BFS 3a-c og BFS 4a-d.
- Adkomstveg o_SKV3 skal være ferdig etablert før første igangsettingstillatelse gis i BKS 7.
- Adkomstveg o_SKV4 skal være ferdig etablert før første igangsettingstillatelse gis i feltene BFS 1a – e eller BKS 1b og 5b.
- Adkomstveg o_SKV5 skal være ferdig etablert før første igangsettingstillatelse gis i feltene BFS 2a - b.

- Adkomstveg o_SKV6 skal være ferdig etablert før første igangsettingstillatelse gis i feltene BFS 3a - c.
- Adkomstveg o_SKV7 skal være ferdig etablert før første igangsettingstillatelse gis i feltene BFS 4a – d og BKS 3b og 4b.

Parkeringsplass SPP1-3 skal opparbeides før første bolig i tilgrensende felt tas i bruk.

9.3 Boligfelt/Lekeplasser/Fellesarealer

- Alle BFS-felt: Før det gis rammetillatelse for boliger i BFS-felt, skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan for det aktuelle delfeltet, samt eventuelle felles adkomstveger og renovasjonsløsninger.
Før det gis brukstillatelse for boliger i BFS-felt, skal lekeplass f_BLK1 være ferdig etablert samt eventuelle felles adkomstveger og renovasjonsløsninger.
- Alle BKS-felt: Før det gis rammetillatelse for boliger i BKS-felt, skal det foreligge godkjent plan for atkomstløsninger, parkering, vegetasjon, felles renovasjon og felles lekeplass.
Før det gis brukstillatelse for boliger i BKS-felt, skal alle fellesarealer som inngår i rammetillatelsen være ferdig etablert.
- BKS 5a og b, 6 og 7: Før det gis brukstillatelse for boliger i angitte felt, skal lekeplass f_BLK2 være ferdig etablert.
- BFS 4a og b: Før det gis brukstillatelse for boliger i angitte felt, skal lekeplass f_BLK3 være ferdig etablert.

9.4 Lysløype og turstier

Tilgang for nye boliger til løypetraser (KDP JSØ) som reguleres i egen plan skal sikres før det gis brukstillatelse for boliger innenfor planområdet.

9.5 Dokumentasjon masseutskiftning

Dokumentasjon på at det ikke foreligger forurenset grunn jf. §8.1 skal forelegges før det gis igangsettingstillatelse i feltene BKS 1a, 5a og 5b.

9.6 Plan for vann, avløp og overvann

- Vann og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklart, iht. godkjent plan før det gis igangsettingstillatelse til boliger i planområdet. Eventuelt annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten.
- Vann og avløpsanlegg, inkl. flomveger, skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gås overtagelsesbefaring.

9.7 Barnehage

Før maksimalt 150 boenheter er ferdigstilt innenfor planområdet, må barnehagen i felt BBH være etablert. Godkjent utomhusplan jf. § 4.3, skal foreligge ved rammetillatelse for barnehagen. Alle utomhusarealer skal være ferdig etablert iht. utomhusplanen før brukstillatelse gis.

9.8 Støyskjermingstiltak

Støyskjermingstiltak mot trafikkstøy iht. plan for omkjøringsvegen og foreliggende reguleringsplan for B8 ferdigstilles før brukstillatelse gis til boliger i B8. Det skal ved rammesøknad fremlegges støyfaglig utredning og nødvendig dokumentasjon på at kravene til støytiltak i denne planen er oppfylt.

9.9 Energianlegg

Nye nettstasjoner som skal betjene boliger i B8 må etableres innenfor felt BE og/eller BVF før det gis brukstillatelse.