

## Reguleringsplan for Gotaasalleen 3c, 5 og 7, Jessheim sentrum

---

Reguleringsbestemmelser

Detaljregulering for eiendommene gnr. 135/ bnr.177, 549, 548, 245 og 856 i Ullensaker Kommune.

PlanID 426

### 1. Planens hensikt

---

- §1.1 Planen skal legge til rette for
- Fortetting i Jessheim sentrum, med bygging av boliger med publikumsrettet næring på gateplan og parkering under terreng.
  - Bevaring av deler av Gotaasalleen 7 (135/177) - Bankbygget
  - oppgradering av Gotaasalleen med sykkelfelt, gangfelt, trekke og gatetun.

### 2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

---

- §2.1
- All prosjektering og utførelse av vann- og avløpsanlegg skal skje i henhold til Ullensaker kommunes gjeldende VA-norm og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp. Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det skal brukes klimafaktor 1.5 ved beregning av overvannsanlegg. Flomveger skal sikres og bortledning av overvann skal ikke være til ulempe for naboeiendommer.

### 3. Bebyggelse og anlegg

---

- §3.1 Bolig/Forretning/kontor (BKB 1)

#### § 3.1.1 Formål

Hovedformål skal utgjøre bolig.

Inntil 1000 m<sup>2</sup> kan benyttes til blandet formål som; forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service.

I Bebyggelse mot Gotaasalleen skal 1. etasje i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretning.

Der det bygges boliger i 1. etasje skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt.

Hotell/overnatting, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

Det tillates inntil 142 boenheter – med maks 45 % under 55 kvm og minimum 25 % over 80 kvm.

### § 3.1.2 Grad av utnytting

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 13 000 m<sup>2</sup> BRA.

Arealer under terreng som benyttes til bil- og sykkelparkering, boder, tekniske rom, lager og trafo ol. skal ikke medregnes i BRA.

Arealer på terreng som parkering, balkonger og arealer under tak for sykkelparkering/renovasjon/nettstasjon/balkong skal ikke medregnes i BRA.

### § 3.1.3 Plassering og høyder

Bebyggelse skal føres opp innenfor byggegrenser og innenfor maksimale høyder som vist på plankartet.

Bebyggelse mot Gotaasalleen skal ha inntukket 6.etasje.

Bebyggelse mot jernbanen skal ha nedtrapping mot naboer i nord-nordøst og sør-sørvest. Byggelinjer på plankartet viser området for nedtrapping (Felt-A og Felt-B).

Balkonger og andre bygningsdeler kan krage ut over byggegrenser i øst, vest og sør med inntil 2,5 meter. Mot Gotaasalleen i nord skal ingen balkonger eller bygningsdeler ligge nærmere enn 15 meter fra senterlinje vei.

Det tillates oppført mindre støttemurer, trapper, overbygg over sykkelstativ, samt ev. trafo utenfor byggegrense. Det tillates støyskjerm i tomtegrensen mot jernbanen. Ev. tiltak må omsøkes og godkjennes av bygningsmyndigheten, samt innhentes samtykke fra tilgrensende nabo ved nærmere plassering enn avstandskrav i pbl § 29-4.

Det tillates tekniske rom, pergola, samt heis- og trappehus med tilhørende funksjoner over maksimal gesimshøyde.

Innenfor bestemmelsesgrense på plankartet tillates det etablering av underjordisk parkeringsanlegg for biler, sykler, boder og tekniske anlegg.

### § 3.1.4 Utforming av bebyggelse

Arkitekturen skal ha variasjon i fasader og høyder med fokus på åpne byrom og høy bokvalitet. Det skal tilstrebnes arkitektur som forsterker området's identitet.

Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og trappes ned mot bevaringsverdig bebyggelse. Ny bebyggelse skal ha materialbruk tilsvarende området's eksisterende bebyggelse som består av tre.

Det tillates flate tak med takterrasser som gir solrike arealer og et tilskudd til grøntarealene på bakkeplan.

Det skal tilstrebnes en arkitektur som forsterker området's identitet, med fokus på åpne byrom og høy bokvalitet. Bygninger/anlegg bør være estetisk tilpasset hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming.

Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og trappes ned mot bevaringsverdig bebyggelse i nord.

Det skal tilstrebes en arkitektur med oppbrutte flater, som gir en variasjon i fasader, høyde og form. Materialet i eksteriøret skal ha en moderne uttrykksform og i hovedsak være tre. Mindre deler som inngangsparti kan markeres med annen materialbruk.

Det tillates flate tak med takterrasser som gir solrike arealer og et tilskudd til grøntarealene på bakkeplan.

#### § 3.1.6 Krav til utearealer

Det skal settes av minimum 25 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> bruksareal bolig til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m<sup>2</sup> skal opparbeides til lekbart areal for barn på terreng.

Uteoppholdsareal kan anlegges på lokk over parkeringskjeller. Felles takterrasser og 5 m<sup>2</sup> av privat balkong kan inngå i utregningen, men anses ikke som lekbart areal.

Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger. Utearealer skal deles opp i høydeintervaller og utformes med varierte og oppbrutte flater for eksempel ved hjelp av vegetasjon og naturlig terreng.

Fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom skal utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv

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

#### § 3.1.7 Parkering

For etablering av boliger er parkeringskravet for biler en minimumsnorm, for øvrig bruk er kravet en maksimumsnorm.

Underformål	Per enhet	Bil
Bolig	Boenhet	1,0 inkl. gjesteparkering
Kontor	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 1
Tjenesteyting	100 m <sup>2</sup> BRA	Maks 1
Forretning	50 m <sup>2</sup> BRA	Maks 1
Restaurant/Café	50 m <sup>2</sup> BRA	Maks 1

Parkering for kjøretøy skal i hovedsak plasseres i parkeringsanlegg under terreng. Det tillates 10 plasser på terreng øst for Bankbygget.

Underformål	Per enhet	sykkel
Bolig	Boenhet	2
Næring	100 m <sup>2</sup> BRA	2

Parkering for sykkel skal plasseres hensiktsmessig i forhold til hovedinnganger til bestemmelsesstedet.

#### § 3.1.8 Støy

Retningslinje T-1442, eller de til enhver tid gjeldende støyretningslinjer, skal ligge til grunn for utforming av nye boliger og tilhørende uteareal.

Det kan etableres boliger i gul støyzone. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50% av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende mot stille side (minimum ett

soverom). Bygningsmessige skjermingstiltak tillates for å oppnå stille side (Lden < 55 dB fra veitrafikk og Lden < 58 dB fra tog).

## 4. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

---

### 4.1 Veg (o\_SKV)

Gotaasalleen følger Statens vegvesen sin vegnorm «håndbok N100 Veg- og gateutforming, 10.09.2018», men kan fravikes når Ullensaker kommunale vegnorm vedtas.

### 4.2 Kjøreveg/felles avkjørsel (f\_SKV)

Felles for bebyggelse innenfor planområdet samt gnr./bnr: 135/326, 135/230, 135/243, 135/857. Veien skal utformes slik at renovasjonsbil får tilgang til nedgravd renovasjonsløsning, samt har snumulig.

### 4.3 Støttemur

Støttemuren til g.nr 135/b.nr 791 mot Gotaasalleen skal bevares.

### 4.4 Renovasjon (f\_BRE)

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg (nedgravd løsning).

### 4.5 Trerekke/Allè

Som et utgangspunkt skal eksisterende trerekke, alleè i gotaasalleen bevares. Dersom eksisterende trerekke ikke kan bevares grunnet opparbeidelse av ny veg, skal det etableres en ny trerekke med minimum samme antall trær med minimum stammeomkrets på 18-20 cm.

## 5. Bestemmelser til hensynssoner

---

### Bevaring av kulturmiljø, H570

- § 5.1 Den originale delen av bankbygget tillates ikke revet, men skal bevares i helhet og detaljer, evt. tilbakeføres til opprinnelig preg. Interiør inngår ikke i bevaringen, og det tillates innvendige endringer for ny bruk av bygget. Det tillates endringer i fasade mot syd og vest. Videre tillates etablering av trapp, mindre inngangspartier med overbygg ol utenfor hensynssone/ linje bevaring. Alle søknader om utvendige tiltak skal forelegges antikvarisk myndighet for uttalelse.
- §5.2 Dersom bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen får uopprettelige skader på grunn av brann, tillates det oppført bebyggelse med samme dimensjoner, areal, høyder og materialbruk som opprinnelig bebyggelse.

## 6. Rekkefølgebestemmelser

---

### §6.1 Til rammesøknad:

- skal det sendes inn en utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal vise oppholds- og lekearealer, støttemurer- og trapper, bil- og sykkelparkering på terreng, renovasjonsanlegg, oppstillingsplass for brannbil, samt håndtering av overvann på egen grunn.
- skal det utarbeides en VA-rammeplan, samt detaljtegninger over utvendig VA-anlegg.

- skal det utarbeides en detaljert renovasjonsplan.

§6.2 Før igangsettingstillatelse gis:

- skal VARV-enheten i kommunen godkjenne utvendig VA-anlegg.

- skal VARV-enheten i kommunen godkjenne innsendt renoveringsplan.

§6.3 Før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest kan utsendes:

- skal uteoppholdsarealet være ferdig opparbeidet. Dersom det gis brukstillatelse i vinterhalvåret, kan uteoppholdsarealet ferdigstilles senest påfølgende sommer.

- skal komplett dokumentasjon i henhold til krav i Ullensaker kommunes gjeldende VA-norm og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp, være VARV-enheten i hende og godkjent.

- skal ny vegprofil i Gotaasalleen på strekningen mellom rundkjøringen Gotaasalleen/Trondheimsveien til innkjøring gnr./bnr. 135/177 (Bankbygget/Gotaasgården) være ferdig opparbeidet.