

ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:
<<SØNDRE DEL AV JESSHEIM PARK/-RINGVEGEN, GBNR. 135/170 M. FL.>>

Vedtatt av Ullensaker kommune den 02. februar 2016

Ordfører

Reguleringsplan er datert 15.04.2015

Reguleringsbestemmelsene er datert 15.04.2015, revidert den 22.05.2019

1. REGULERINGSMÅL OG HENSYNSSONER

Bebyggelse og anlegg. PBL § 12-5, nr. 1

- Boligbebyggelse – Blokkbebyggelse, B1-B4, Sosi-kode 1113
- Bolig/forretning/kontor, BFK1 – BFK3, sosi-kode 1802
- Bolig/kontor/næring, BKN1, sosi-kode 1900 (1113, 1310, 1300)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. PBL § 12-5, nr. 2

- Kjøreveg felles, f_KV1 - f_KV2, sosi-kode 2011
- Annen Veggrunn – Grøntareal, sosi-kode 2019
- Parkeringsplasser, P1, sosi-kode 2082
- Gang/sykkelveg, GS1 – GS5, sosi-kode 2015

- Hensynssone/ Faresone, -høyspentledning, (sosi-kode 370)

Innenfor Bolig/forretning/kontor tillates det i tillegg tjenesteyting.

Innenfor Bolig/kontor/næring tillates det i tillegg forretning og tjenesteyting.

Innenfor områder avsatt til bebyggelse og anlegg tillates etablering av nødvendig kjøreveg, gangveg og parkeringsareal på terreng.

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Veg og trafikk anlegg

Før utbygging av tekniske veganlegg kan iverksettes, skal byggeplaner for veg være godkjent av kommunen. Veger skal utformes ihht. kommunenes vegnorm / vegvesenets håndbok N100 "Veg- og gateutforming" og vegen skal opparbeides ihht. håndbok N200 "Vegbygging".

Trondheimsvegen med ny rundkjøring og adkomst/bussnuplass/parkering - skal opparbeides i henhold til reguleringsplan for "Del av Trondheimsvegen, Jessheim", vedtatt 28.01.08 og byggeplan godkjent av Statens vegvesen og Ullensaker kommune, før det gis igangsettingstillatelse for felt B2, BFK1, BFK2, BFK3 og BKN1

Når hele området er ferdig utbygd og Trondheimsvegen m.m. er opparbeidet ihht. reguleringsplan for "Del av Trondheimsvegen, Jessheim", vedtatt 28.01.08, skal biltrafikken fra B2, BFK1, BFK2, BFK3 og BKN1 gis adkomst fra Trondheimsvegen.

Utbygger plikter å informere om dette i forbindelse med salg av boliger og næringsarealer.

2.2 Vann og avløp

Det skal utarbeides en rammeplan for vann- og avløpsanlegg. Planen skal inkludere overvannshåndtering, og sikring, eventuelt omlegging, av eksisterende kommunale VA ledninger på området. Rammeplanen skal behandles av VARV-enheten.

Overvann inkludert takvann og drensvann skal tas hånd om på egen eiendom, i henhold til prinsipper for lokal overvannshåndtering. Overvann skal ikke tilføres kommunalt ledningsnett, med unntak av eventuelt nødoverløp fra infiltrasjonsmagasin e.l.

Minste byggeavstand til kommunale VA-ledninger skal være 4 meter.

Eksisterende overvannskulvert/bekkelukking 1200mm som går over området, skal med bakgrunn i ROS-analyse v/Øystein Tufteland, datert 15.07.2005, innarbeides i rammeplanen.

Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og bygges i henhold til kommunens VA-norm. Vann- og avløpsanlegg skal være bygget og godkjent som driftsklare av VARV-enheten før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen de betjener.

2.3 Renovasjon

Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes av VARV-enheten, senest i forbindelse med rammetillatelse.

Det skal legges til rette for en ordning for næringsavfall. Næringsbedrifter er selv ansvarlig for å etablere avfallshåndtering etter gjeldende lovverk for bedriftens avfallstyper. Kommunen har myndighet til å føre tilsyn med næringsbedriftens avfallshåndtering. Det skal synliggjøres hvordan ordning for boliger og for næringsavfall holdes atskilt.

3. PLANKRAV

3.1 Forurensing / støy

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom). Uteoppholdsareal skal etableres på stille side i henhold til de krav om støynivå som framgår av T-1442/2012, tabell 3.

I forbindelse med utbygging av det enkelte delfelt skal retningslinjer for begrensnig av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet i retningslinje T-1442/2016, kap. 4 overholdes.

4. FELLE AREAL

4.1 Adkomst

f_KV1 og f_KV2 skal være hovedadkomst til planområdet fra offentlig kjøreveg, Trondheimsvegen og Karl Norbecksveg.

4.2 Gangveg

Det skal etableres felles gangvei gjennom planområdet som skal forbinde GS2 og GS5.

Gangveier skal dimensjoneres for nyttetraffikk, renovasjon og brann/redning. Planområdet skal gis gangadkomst fra Ringvegen og/eller krysset Ringvegen/ Trondheimsvegen.

5. HENSYNSONER

5.1 Hensynssone høyspentledning

Det er anlagt faresone for høyspentledning i plankartet. Det tillates ikke bebyggelse for varig opphold innenfor hensynssonen. For alle tiltak innenfor hensynssonen må det søkes netteier om tillatelse.

6. BEBYGGELSE OG ANLEGG

6.1 Grad av utnytting

Samlet tillatt utnyttelse for B1, B2, B3 og B4 er maks % BRA = 160 %.

Tillatt utnyttelse for BKN1 er maks % BRA = 250 %.

Tillatt utnyttelse for BFK1 er maks % BRA = 180 %.

Tillatt utnyttelse for BFK2 er maks % BRA = 220 %.

Tillatt utnyttelse for BFK3 er maks % BRA = 250 %.

Kjellerareal skal ikke medregnes i % BRA. P-plasser på bakkenivå skal medregnes i %BRA.

6.2 Gesims- og mønehøyder

Bebyggelsens høyde er angitt som gesimshøyde ved flate tak.

For de forskjellige delområder gjelder følgende gesimshøyder.:

B2 , maks kote 221

B3, maks kote 220

B4, maks kote 220

BFK1, maks kote 221

BFK2, maks kote 223

BFK3, maks kote 224

BKN1, maks kote 221,5 og 224,5

Innenfor delområde BKN1 tillates inntil 60% av BYA for ny bebyggelse langs Trondheimsvegen oppført med gesimshøyde inntil kote 224,5, resterende BYA tillates oppført med gesimshøyde inntil kote 221,5. Bebyggelse innenfor BKN1 mot Bekkestien tillates oppført med gesimshøyde inntil kote 224,5.

Nødvendige oppbygg for heis, adkomst til tak og ventilasjonsinstallasjoner tillates å overstige maks kote, og skal integreres som en del av byggets arkitektur. Det samme gjelder for alle takterrasser med tilhørende adkomst, gesimser, rekkverk, takoppbygg og møblering. Endelig utforming av oppbygning over maks kote, avklares ved søknad om tiltak.

6.3 Plassering, utforming, estetiske krav

Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk. Ved karrèbebyggelse skal bebyggelsens dimensjoner søkes brutt opp ved hjelp av varierte form og fasadeuttrykk. Bebyggelsen skal fortrinnsvis henvende seg direkte til gate/plass/torg. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol. Eventuelle næringslokaler i 1. etasje skal henvende seg til plass eller fortau.

6.4 Uteareal/lekeareal

Det skal avsettes 45 m² per 100 m² boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen. Utregningen for uteoppholdsareal skal se planområdet som helhet og ikke utregnes innenfor det enkelte delfelt. Overskudd i felles uteoppholdsareal fra Felt B1 i reguleringsplan "Stadionområdet Jessheim gnr/bnr 135/124 m.fl." kan inkluderes i samlet utregning av uteoppholdsareal for planområdet.

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

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

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

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

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

I alle nye boliganlegg skal fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv.

6.5 Funksjons og kvalitetskrav

Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene.

7. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

7.1 Parkering

Parkeringsanlegg skal ikke dominere byrommet og gatebildet. Hoveddelen av parkeringsanlegg skal plasseres i kjellere/egne bygg. Nødvendig parkeringsanlegg på terreng skal tilpasses grøntstruktur og bebyggelse. Oppstillingsplasser for sykler, motorsykler og større elektriske uterullestoler skal avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.

Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. For forretninger skal det etableres maks 1, min 0,5 parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal. For kontor skal det etableres maks 1, min 0,5 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal. For næringsareal skal det etableres 2 stk. sykkelparkeringsplass pr. 100m² bruksareal.

I felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelseshemmede, hvorav minimum 2 biloppstillingsplasser.

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

7.2 Energi

Innenfor planområdet tillates etablering av nødvendige varmesentraler, inkludert nødvendige tekniske installasjoner, bygg og pipe. Anlegget skal fortrinnsvis skjermes og integreres som en del av bebyggelse for øvrig. Pipe, samt nødvendig oppbygg for tekniske installasjoner knyttet til varmesentralen, tillates å overstige maksimale gesimshøyder.

7.3 Nettstasjoner

Det tillates innenfor planområdet oppføring av nettstasjoner. Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 meter fra eiendomsgrense med en generell byggegrense på 5 meter rundt installasjonen. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulert byggegrense, og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan alternativt etableres i egne rom i bygg, i tråd med retningslinjer fra Hafslund Nett.