

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

Inntil 1000 m² 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.

§ 3.1.2 Grad av utnyttning

Tillatt bruksareal skal ikke overstige 13 000 m² 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 inntrukket toppetasje, og maksimal cotehøyde 229,2.

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. Mot Jernbanen i øst skal ingen balkonger eller bygningsdeler ligge nærmere enn 30 meter fra jernbanens spormidte.

Det tillates oppført mindre støttemurer, trapper, overbygg over sykkelstativ, innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg samt ev. trafo utenfor byggegrense. Det tillates støyskjerm minimum 0,5 meter fra 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. Arkitekturen skal forsterke området's identitet.

Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende bygningsmiljø og trappes ned mot bebyggelse i nord og mot bevaringsverdig bebyggelse i sør. 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 benyttes arkitektur som forsterker området's identitet, med fokus på åpne byrom og høy bokvalitet. Bygninger/anlegg skal være estetisk tilpasset hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming.

Det skal benyttes 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.

§ 3.1.6 Krav til utearealer

Det skal settes av minimum 25 m² per 100 m² bruksareal bolig til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m² skal opparbeides til lekbart areal for barn på terreng.

Uteoppholdsareal kan anlegges på lokk over parkeringskjeller. Felles takterrasser og 5 m² 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

| Underformål | Per enhet | Bil |
|-----------------|------------------------|-------------------------------|
| Bolig | Boenhet | Min 0,8 + 0.2 gjesteparkering |
| Kontor | 100 m ² BRA | Maks 1 |
| Tjenesteyting | 100 m ² BRA | Maks 1 |
| Forretning | 50 m ² BRA | Maks 1 |
| Restaurant/Café | 50 m ² BRA | Maks 1 |

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

| Underformål | Per enhet | Sykkel |
|-------------|------------------------|--------|
| Bolig | Boenhet | 2 |
| Næring | 100 m ² 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 støysone. 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).

§ 3.1.9 Nettstasjoner

Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og det er generelt 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.

Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

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.

§ 4.1.1 Gatetun (o_SGT)

Gategulvet skal være flatt og uten nivåforskjeller. Det skal brukes belehningsstein som tilfredsstillende universell utforming.

§ 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 Fortau (o SF)

Fortau skal være offentlig.

§ 4.4 Sykkelfelt (o SS)

Det skal anlegges sykkelfelt på begge sider av Gotaasalleen. Sykkelfeltene skal ha dekkefarge som adskiller det visuelt fra bilveien.

4.6 Støttemur

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

§ 4.7 Renovasjon (f BRE)

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg (nedgravd løsning).

§ 4.8 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, inklusiv eventuell ny trerekke jfr §4.8.

-skal gatetun jfr. § 4.1.1 være ferdig opparbeidet.