

BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR ULLERSMO FENGSEL

Dato: 21.12.2018

INNLEDNING

Hensikten med reguleringsplanen

Formålet for reguleringsplanen er å utarbeide et planjuridisk grunnlag som tar høyde for de tiltakene som allerede er gjennomført innenfor fengelsmurene, samt tilrettelegge for utvikling av nye celleenheter og fasiliteter, muliggjøre teknisk oppgradering av fengelsmuren i tillegg til oppgradert atkomst- og parkeringsløsning.

I sum legger reguleringsplanen til rette for en videre utvikling av Ullersmo fengsel innenfor dagens areal gjennom en helhetlig plan for området.

Henvisning til aktuell lov og forskrift

I samsvar med bestemmelsene i Lov om kulturminner, skal man ved arbeid i marken, dersom det oppdages mulige kulturminner, straks stanse arbeidet i den grad det berører det mulige kulturminnet og dets sikringszone på 5 meter og varsle kulturminnemyndigheten.

Forurensningsforskriftens kap. 2. klargjør krav til undersøkelser og tiltak ved opprydding i forurenset grunn ved bygge- og gravearbeider.

1 AVGRENSNING

Det regulerte området ligger i Ullensaker kommune og er vist på plankart datert 20.12.2018. Planen har PlanID 427. Planens utstrekning er på 193,7 daa.

2 REGULERINGSFORMÅL (pbl § 12-5)

2.1 Arealformål (pbl § 12-5)

Bebyggelse og anlegg (pbl § 12-5, 2.ledd, nr.1)

- Offentlig eller privat tjenesteyting
 - o Institusjon (fengsel) o_BIN1-o_BIN2

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (pbl § 12-5, 2.ledd, nr. 2)

- Veg o_SV1-o_SV2
- Fortau o_SF
- Annen veggrunn – grøntareal o_SVG

Grønnstruktur (pbl § 12-5, 2.ledd, nr. 3)

- Grønnstruktur o_G
- Friområde o_GF

2.2 Hensynssoner (pbl § 12-6)

- Sikringszone - frisikt H140

2.3 Andre juridiske flater - Bestemmelsesområder (pbl § 12-7)

- Utforming #Fengselmur

3 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Universell utforming

Prinsipper for universell utforming skal legges til grunn for tiltak utenfor fengselsmurene. Dette gjelder for både bygninger, inne- og utearealer jf. gjeldende byggeteknisk forskrift (TEK) eller forskrifter som erstatter denne.

3.2 Overvann og grunnvann

Overvann skal håndteres åpnet og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier. Overvann fra planområdet skal ikke kunne forårsake flom på tilliggende arealer.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivaretatt, og hvor valg av løsning er begrunnet.

I anleggsfasen tillates ikke ført urensset overvann inn på kommunens ledningsnett eller til resipient.

All prosjektering og utførelse skal være iht. Ullensaker kommunes VA-norm og gjeldende sanitærreglement.

3.3 Støy

Innendørs og utendørs lydnivå skal tilfredsstillende retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen. Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor vinduer til rom med støyfølsomt bruksformål skal tilfredsstillende anbefalte grenser i tabell 3 i T-1442/ 2016

3.4 Frisikt

Det skal i adkomstveien være fri sikt i en høyde på 0,5 m over tilstøtende veis planum. Arealene innenfor frisiktsonen må ikke brukes slik at sikten blir hindret på noe tidspunkt.

4 OFFENTLIG ELLER PRIVAT TJENESTEYTING – INSTITUSJON (FENGSEL) (pbl § 12-5 2. ledd, nr. 1)

4.1 Byggeområde

Fengselets område består av felt o_BIN1 og felt o_BIN2.

4.3 Plassering og høyder

Bygninger skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Maksimal byggehøyde gesims er 16,0 m målt fra gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen. Innenfor de øverste 3,0 m tillates kun takoppbygg for tekniske installasjoner.

4.4 Utnyttelse

Det tillates maks utnyttelse på %-BYA = 20 % for felt o_BIN1. For felt o_BIN2 tillates en utnyttelse maks 20 %- BRA.

Arealer hvor avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terrengnivå rundt bygningen er mindre enn 0,5 meter skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 meter skal arealet medregnes med 50 % i BRA.

Ikke overbygde parkeringsplasser på terreng inngår ikke i grad av utnyttelse.

4.5 Utforming

Ny bebyggelse skal ha god arkitektonisk kvalitet i fasadeoppbygging og materialbruk og linjeføringer. Det skal benyttes materialer og farger som bidrar til at bygningene og gjerder/murer eksponeres minst mulig mot omgivelsene. Materialer skal ikke være reflekterende og fargesettingen skal være dempet og naturtilpasset. Dette gjelder også på belistning, vinduer og andre bygningsdetaljer. Skrikende farger og kontraster skal unngås. Alle bygningsmessige elementer som trapp-/heishus, rekkverk og tekniske installasjoner skal integreres som deler av en samlet arkitektonisk utforming.

Ny bebyggelse skal hensynta eksisterende form, volum, fasadeuttrykk og materialbruk for å ivareta kulturminnet hvor Ullersmo landsfengsel er en viktig institusjon og arbeidsplass i bygda.

4.6 Utomhusplan

Sammen med søknad om tillatelse til tiltak skal det innsendes utomhusplan i målestokk 1:200 for den ubebygde del av tomta. Utomhusplanen skal vise adkomst, arealbruk, interne gangatkomster- og veier, uteoppholdsareal, parkering, sykkelparkering, belysning, materialbruk, møblering, avfallshåndtering, beplanting, terrengbehandling, tykkelse på vekstlag, gjerder/murer, areal for snøopplag og helhetlig plan for overvannshåndtering.

4.7 Klima og energi

Det skal utredes muligheter for oppvarmingsløsninger basert på fornybar energi. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal oppvarmingsløsninger dokumenteres og valg løsning skal begrunnes. Bygninger skal legges til rette for vannbåren varme med mindre det foreligger godkjent varmeplan hvor andre fornybare energikilder benyttes.

4.8 Parkering

Det tillates anlagt maks 270 parkeringsplasser til ansatte og besøkende. I tillegg tillates det anlagt nødvendige parkeringsplasser for tjenestekjøretøy innenfor fengselsmurene, maks 20 plasser.

Minimum 5 % av parkeringsplassene til ansatte og besøkende skal avsettes til bevegelseshemmede. Minimum 20% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for elektriske kjøretøy med nødvendige ladingsfasiliteter.

Det skal anlegges minimum 100 sykkelparkeringsplasser ved fengselet. Minimum 60 % av plassene skal være under tak. Her bør det vurderes uttak for ladning av EL-sykkel.

5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL § 12-5 2.LEDD NR. 2)

5.1 Veg

O_SV1 reguleres med 3,0 m bredde og skal opparbeides som vist på plankartet (veien i sin helhet vil ha en totalbredde på 6 m). O_SV2 er arealer avsatt til avkjørsel. O_SV1 og o_SV2 er offentlige.

5.2 Fortau

SF reguleres med 3,0 m bredde og skal opparbeides som vist på plankartet. SF er offentlig.

5.3 Annen veggrunn – grønt

Annen veggrunn skal beplantes som et vegetasjonsbelte med trær for å dempe innsynet til muren. Annen veggrunn er offentlig.

6 GRØNNSTRUKTUR (PBL § 12-5 2.LEDD NR. 3)

6.1 Grønnstruktur – grønt

Området skal opprettholdes som skogsområde og lokalt rekreasjonsområde.

6.2 Friområde

Området skal ha et grønt preg.

7 ANDRE JURIDISKE FLATER - BESTEMMELSESOMRÅDER (PBL § 12-7)

Utforming (#Fengselsmur)

Innenfor bestemmelsesområdet, #Fengselsmur, tillates det etablering av ny mur til erstatning for dagens. Ny mur skal ha tilnærmet lik høyde og utforming som dagens mur, slik at den ikke medføre en endret opplevelse av fengselet.

8 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

a) Brannvannkapasitet må være sikret gjennom tosidig vannforsyning før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.

b) Detaljplaner for VA inkludert overvann skal være godkjent av VARV-enheten før det gis tillatelse til tiltak.

c) VA-anlegg skal være godkjent som driftsklart før det gis brukstillatelse for bebyggelse som skal betjenes. Dette gjelder også overvannsanlegg.

d) Fortau, SF, må være etablert før det gis brukstillatelse for ny bebyggelse.