

# BESTEMMELSER TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR ROMERIKE FENGSEL, AVDELING ULLERSMO

Dato: 21.12.2018, revidert 17.09.2019

## 1 AVGRENSNING

Det regulerte området ligger i Ullensaker kommune og er vist på plankart datert 21.12.2018. 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)

- Ny mur/Utforming #Fengselsmur

## 3 FELLESBESTEMMELSER

### 3.1 Overvann og grunnvann

Overvann skal håndteres åpnet og lokalt. Det skal avsettes areal slik at overvann kan infiltreres, fordrøyes og ledes i trygge flomveier.

Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres hvordan lokal overvannshåndtering er ivarettatt, 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, eller senere retningslinjer som erstatter denne.

### 3.4 Frisikt

Det skal i adkomstveien være fri sikt i over 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 m skal ikke medregnes i BRA. Der avstand mellom underkant himling og gjennomsnittlig planert terreng er mellom 0,5 og 1,5 m skal arealet medregnes med  $50\%$  i BRA.

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

### 4.5 Utforming

Nye tiltak 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 Romerike 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 tomte. Utomhusplanen skal vise adkomst, arealbruk, interne gangatkomster- og veier, uteoppholdsareal, parkering, sykkelparkering, belysning,

materialbruk, møblering, avfallshåndtering, beplanting, terrengbehandling, tykkelse på vekstlag, gjerder/murer med forslag til fargepallett, 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 sykkelparkingsplasser ved fengselet. Minimum 60 % av plassene skal være under tak. Her skal 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 - BESTEMMELSESONMRÅDER (PBL § 12-7)**

Ny mur/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 medfører en endret opplevelse av fengselet. Muren skal fargesettes i henhold til punkt 4.5.

## **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.