

Detaljregulering for Gjestvang og Gjestadteie

Gnr. 135/bnr. 89, 547, 400, 605, 836, gnr. 208/bnr. 13 m.fl.

Vedtatt av Ullensaker kommune 09.05.2017, revidert 09.06.2020 (reguleringsendring)

Endring av reguleringsplan, vedtatt av Formannskapet 26.05.2020, sak 81/20

Plankart revidert i forbindelse med reguleringsendring er datert: 24.10.2019, rev. 07.04.2020

§1- REGULERINGSFORMÅL

1.1 Planavgrensning

Planområdet er avgrenset med plangrense på plankartet.

1.2 Formål

Planområdet er regulert for følgende formål:

Bebyggelse og anlegg

- | | |
|------------------------------------|----------|
| - Blokkbebyggelse, | B1 |
| - Andre typer bebyggelse og anlegg | f_R/E1-2 |

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- | | |
|---|--------------|
| - Felles kjøreveg, | f_Veg1-2 |
| - Offentlig kjøreveg, | o_Veg |
| - Felles gatetun, | f_Gatetun1-2 |
| - Offentlig gang og sykkelveg, | o_GS 1-2 |
| - Offentlig annen veggrunn, grøntareal, | o_AVG 1-4 |
| - Felles annen veggrunn, grøntareal, | f_AVG 1-3 |

Hensynssoner

- | | |
|----------------------|-----------|
| - Frisikt, | H_140_1-5 |
| - Faresone høyspent, | H_370_1 |

§2- REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Anlegg for renovasjon

Rammesøknaden skal inneholde målsatt detaljplan som blant annet viser sporingskurver og plassering, samt tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegning mv. Planen må godkjennes av VARV-enheten før det kan gis rammetillatelse.

2.2 Veganlegg

Før det gis igangsettingstillatelse skal detaljplan for veg - og trafikkanlegg i området (avkjørsel, fortau, gangareal med mer) godkjennes av kommunen. Veger skal utformes i henhold til kommunens vegnorm. Veg- og trafikkanlegg skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk.

Dersom anleggsarbeider berører eksisterende veganlegg eller veggrunn tilhørende Viken fylkeskommune skal det før anleggsfasen søkes vegmyndigheten om gravetillatelse og godkjenning av arbeidsvarslingsplan.

Anleggsveg for prosjektet skal etableres med adkomst fra Ringvegen forutsatt at anleggsveg og adkomst godkjennes av Viken fylkeskommune. Eventuell alternativ løsning for anleggsveg må avklares før det kan gis rammetillatelse for tiltaket.

Ved trinnvis utbygging skal snumulighet for stor lastebil på egen tomt være etablert før bebyggelsen tas i bruk.

2.3 Gangveg

Gangveger i tilknytning til planområdet, o_GS 1-2, skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen kan tas i bruk innenfor felt B1.

2.4 Høyspentlinje

Innenfor hensynssone H_370_1 tillates ingen anleggsarbeider, oppføring av bebyggelse eller etablering av uteoppholdsarealer, før det er gjort tiltak som reduserer det elektromagnetiske feltet (jordkabling, flytte trasé utenfor tomten eller frakobling).

Utearealer som er innenfor hensynssoner H_370_1 kan ikke medregnes i MUA-regnskap før det er gjort tiltak som reduserer det elektromagnetiske feltet.

2.5 Uteoppholdsareal

Før bebyggelse tas i bruk må det dokumenteres at tilstrekkelig uteoppholdsareal, inkludert lekearealer, interne gangveger samt eventuelle felles takterrasser, er ferdigstilt (jf. punkt 4.5).

Ferdigstilling av utomhusarealer tilpasses årstid med hensyn til kvalitetsmessig gjennomføring av grunnarbeider og beplantning, men senest ved første vekstsesong etter at bebyggelsen er tatt i bruk.

2.6 Støytiltak

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal nødvendige tiltak mot støy være ferdigstilt.

2.7 Vann og avløp

Det skal utarbeides VA-rammeplan inkludert overvann. Planen skal gi en samlet oversikt over planlagt VA-struktur internt på utbyggingsområdet samt planlagt omlegging mv. av eksisterende kommunale VA-anlegg på og i tilknytning til utbyggingen.

Før søknad om rammetillatelse skal VA-rammeplan være godkjent av VARV-enheten og vedlegges rammesøknaden. Det skal i søknaden foreligge fremdriftsplan for omlegging av kommunale VA-ledninger som følger av tiltaket og uttalelse fra VARV. Rammetillatelse kan ikke gis før det er gitt positiv uttalelse fra VARV-enheten.

Det skal utarbeides detaljplaner for utvendige VA-anlegg inkludert overvannsanlegg. Igangsettingstillatelse forutsetter at VARV-enheten har gitt en positiv uttalelse til disse planene. Uttalelse fra VARV skal vedlegges søknad om igangsettingstillatelse.

VA-anlegg skal være godkjent som driftsklare før det gis igangsettingstillatelse for arbeid over fundament for bygg som betjenes.

All prosjektering, utførelse og dokumentasjon vedrørende VA-anlegg skal være ihht. Ullensaker kommunes VA-norm og gjeldende sanitærreglement.

2.8 Overvann

Overflatevann, takvann og drenevann skal behandles på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Maksimalt tillatt påslipp til kommunalt overvannsnett er 3 l/s. Flomveger skal sikres.

Dersom planområdets overvannshåndtering vil berøre fylkesvegen med tilhørende anlegg må dette godkjennes av Viken fylkeskommune før det gis igangsettingstillatelse for tiltak innenfor planområdet.

2.9 Adkomst for brannbil

Adkomst for brannbil skal sikres for alle etasjeplan før bebyggelsen kan tas i bruk.

2.10 Gatetun

f_Gatetun 1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor hensynssone H_370_1.

f_Gatetun 2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for noen del av bebyggelsen.

§3-FELLESBESTEMMELSER

3.1 Krav om dokumentasjon

Før rammetillatelse for bebyggelse gis skal det fremlegges og godkjennes oppdatert dokumentasjon for:

- Situasjonsplan.
- Profilert snitt med eksisterende og nytt terreng.
- 3D-tegninger av planlagt bebyggelse.
- Sol-/skygge-diagrammer.
- Høyde- og kotesatt utomhusplan som viser ny bebyggelse og detaljutforming av alle ubebygde arealer.
- VA-rammeplan med positiv uttalelse fra VARV-enheten

Utomhusplanen skal blant annet vise følgende forhold:

- Avkjørsel, internt kjøreareal, gangforbindelser, parkering, renovasjon, plassering av støyskjerm, frisiktlinjer m.m.
- Uteoppholdsareal for alle aldersgrupper.
- Terrengbehandling, murer/gjerder over 0,5m høyde.
- Beplantning, materialbruk, plassering av avfallshåndtering og andre innretninger/faste elementer.
- Overflateavrenning og sikring av flomveger.
- Atkomst og manøvreringsareal for brannbil.

3.2 Estetikk

Tiltaket skal ha en god estetisk utforming. Fasadene tillates kledd i trepanel, tegl eller platemateriale. Disse kan benyttes hver for seg, eller i kombinasjon, og skal være i varme fargetoner. Fasaden skal i sin helhet utformes med variasjon. Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares der det er mulig og naturtomtpreget skal videreføres i bygninger og uteområdenes materialbruk.

3.3 Støykrav

T-1442/2016, tabell 3, eller den til enhver tid gjeldende forskrift med retningslinje, skal legges til grunn. Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i gul støysone. Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Alle boenheter skal ha en stille side. For hver boenhet skal 50% av rom med støyfølsomt bruksformål (minimum ett soverom) ha stille side. Det stilles krav til mekanisk balansert ventilasjon og konstruert stille side for de leiligheter som har støynivå på fasade som overskrider 55dB. Utforming av leiligheter og planløsninger skal gjøres slik at antall leiligheter med konstruert stille side begrenses i størst mulig grad. Antall leiligheter med konstruert stille side skal ikke overskride 31 leiligheter av prosjektets totale leilighetsantall.

MUA (jf. punkt 4.6) skal etableres på stille side i henhold til de krav om støynivå som fremgår av T-1442/2016, tabell 3, eller de til enhver tid gjeldende krav for uteoppholdsareal. Det skal etableres støyskjerm langs Gardermovegen og Ringvegen, støyskjermen skal ferdigstilles før det gis brukstillatelse for bebyggelsen på feltet. Viken fylkeskommune skal godkjenne plassering av støyskjerm.

Anleggsvirksomhet skal følge retningslinjer for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2016, avsnitt 4, eller den til enhver tid gjeldende forskrift med retningslinje. Nødvendige støytiltak innenfor planområdet skal utføres på en måte som harmonerer med det arkitektoniske uttrykket i bebyggelsen for øvrig, og skal være utført før bebyggelsen tas i bruk.

3.4 Universell utforming

Universell utforming skal være et bærende kvalitetsprinsipp, og uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede.

Det etableres heis- og trappforbindelser som gir direkte adgang fra bolig til de felles uteoppholdsarealene.

3.5 Varmeanlegg

Det skal legges til rette for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde.

3.6 Geoteknikk

Tiltak innenfor planområdet skal ivareta anbefalinger og tiltak som skisseres i geoteknisk rapport for «Gardermovegen, felt B2, B3, Ullensaker kommune» datert 31.05.16, samt eventuelle supplerende geotekniske vurderinger som omhandler planområdet.

3.7 Anleggsveg

Anleggsveg for prosjektet skal etableres med adkomst fra Ringvegen forutsatt at anleggsveg og adkomst godkjennes av Viken fylkeskommune.

§4 - BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Utforming, plassering og byggehøyder

Det tillates oppført inntil 6 bygninger i 6-8 etasjer, hvorav maks 2 tillates i 8 etasjer og minst 1 bygning skal være på 6 etasjer (maks byggehøyde k+ 211,6 meter). Området skal bebygges med punkthus. Maks. byggehøyde er k+ 218,0 meter.

Det tillates maks 204 boenheter, hvorav maks 5 % er ettromsleiligheter.

Trappe-/ heisrom som gir tilkomst til felles/privat takterrasse tillates maks. 4,3 meter over felles takterrasse. Mindre oppbygg, som tekniske installasjoner og lignende, tillates over felles takterrasse med maks. 2,0 meter. Trappe-/ heisrom og mindre takoppbygg skal integreres som en del av det arkitektoniske uttrykket og skal samles og legges tilbaketrukket fra gesims.

Parkeringskjeller tillates innenfor felt B1, f_Gatetun1 og R/E2 inntil 4 m fra eiendomsgrense.

Nedkjøringsrampe med tilhørende konstruksjoner tillates etablert inntil 1 m fra eiendomsgrense i øst/G27/gbnr. 135/89. Det tillates ikke nedkjøringsrampe utenfor byggegrensens øvrige steder.

Balkonger kan krage over f_gatetun1, i minimum høyde på 5 meter.

Minimum 35 meter av lengden på samlet fasader skal i øverste etasje trekkes tilbake med minimum 2 meter.

4.2 Utnyttelse

Maks. utnyttelse er BYA på 34%.

4.3 Utforming

Tiltaket skal utformes slik at området fremstår med arkitektonisk helhet.

Parkeringskjeller skal integreres i terrenget. De deler av kjellerfasaden som eksponeres kan maks utgjøre totalt 25 m lengde og maks 4 m i høyden. Nedkjørsel for p-kjeller regnes ikke som kjellerfasade.

Utforming og materialbruk på bygg og øvrige utomhusarealer skal være av høy kvalitet. Brystningsmur ved nedkjøring til p-kjeller og eksponerte kjellervegger skal beplantes med klatreplanter.

Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares så langt det er mulig. Planområdets naturtomtpreg videreføres i bygningens materialbruk.

Terrengmur langs felles gatetun skal tilpasses terreng på nabotomt mot øst. Der høyde på mur krever rekkverk skal dette utformes med en transparensså som netting eller glass. Det skal etterstribes en så lav høyde på terrengmur som mulig.

4.4 Parkering

For boliger skal det avsettes 1,0 parkeringsplasser per boenhet, hvorav 0,2 plasser skal være tilgjengelig som gjesteparkering. Minimum 5% av parkeringsplassene skal dimensjoneres for funksjonshemmede. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el-bil.

Parkeringsplasser skal være minimum 2,5 x 5 meter. Byggforsk 312.130 skal legges til grunn for utformingen av parkeringsplasser.

Parkeringsplassene for bil skal lokaliseres i parkeringskjeller. 8-12 parkeringsplasser anlegges på terreng (fortrinnsvis ved nedkjøring til parkeringskjeller). Minst 4 av overflateparkeringene skal forbeholdes servicetjenester. Minst 1 av disse skal være HC-plasser.

Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser per boenhet. Minimum 10% av sykkelparkering for boliger skal anlegges i tilknytning til boliginnganger. 50% av sykkelparkeringsplassene skal stå under tak. Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen kan låses fast.

4.5 Uteoppholdsareal

MUA skal være minst 45 m² per 100 m² BRA boligareal, hvorav minimum 25 m² skal være lekbart. 5 m² av private balkonger og markterrasser kan medregnes i MUA. Støyutsatte og innglassede balkonger kan ikke medregnes i MUA. Øvrige støyutsatte arealer kan heller ikke medregnes i MUA. Felles uteoppholdsareal på takterrasser tillates inkludert i beregningen forutsatt at disse er åpne for alle beboere og universelt tilgjengelige.

50% av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15.00 den 1. mai.

Det skal etableres minimum 10 m² privat uteoppholdsareal pr boenhet.

Inntil 20% av private balkonger tillates fullt innglasset med åpningsfelter i balkongens fulle lengde.

Felles gårdsrom mellom bygg og øvrige felles utomhusarealer skal behandles på en funksjonell og tiltalende måte med belegningsstein eller tilsvarende, beplantning, tilsåing og benker. Uteoppholdsarealer skal være sikret mot forurensning, støy og trafikkfare.

For utearealer anlagt på lokk, skal minimum 30% av dekket være anlagt og dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig vekst- og drenslag til beplantning av store busker og trær.

Eksisterende høystammede furutrær innenfor tomten skal bevares der dette er mulig.

Uteoppholdsarealene skal ferdigstilles samtidig med boligene

4.6 Renovasjon og energianlegg

Det skal tilrettelegges for en renovasjonsordning i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift.

Avfallsløsningen skal eies, vedlikeholdes og driftes av abonnentene.

Det tillates oppføring av energianlegg innenfor feltene f_R/E1-2. Anleggene skal ikke medregnes i arealregnskap for maksimalt tillatt BYA.

§5 - SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Veg

Avkjørsel vist i plan 025-329 skal være felles for eiendommene gnr. 135 bnr. 71, 89, 143, 213, 293, 400, 547, 605 og 836.

§6 – HENSYNSSONE

6.1 Frisiktsoner, H140

I frisiktsonene skal det til enhver tid være frisikt 0,5 m over tilstøtende vegers plan.