

# ULLENSAKER KOMMUNE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

## Detaljreguleringsplan for Clarion hotell, Vest-Gardermoen.

Reguleringsbestemmelsene er datert 04.01.2020.

### 1. REGULERINGSFØRMÅL OG HENSYNSSONER

#### PBL § 12-5. nr. 1 – Bebyggelse og anlegg

- Hotell/overnatting BH
- Næringsbebyggelse (kongresshall) BAN
- Energianlegg (trafo) BE
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (propantank) BAS

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

- Veg SKV
- Annen veggrunn – grøntareal SVG
- Fortau SF
- Parkering SPA

#### PBL § 12-5. nr. 3 – Grønnstruktur

- Vegetasjonsskjerm GV

#### PBL § 12-6, jfr. § 11-8 Område med hensynssone

- Frisikt

#### PBL § 12-7 Bestemmelsesområder

- Vilkår for bruk av arealer, bygninger og anlegg (undergang)

### 2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### 2.1 Veg- og trafikkanlegg

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

#### 2.2 Vann, avløp og renovasjon

Før området bebygges skal det legges fram en plan for vannledninger, spillvannsledninger og overvannshåndtering for eiendommene, inklusive tilkoblingsledninger til det kommunale nettet.

Planene skal utarbeides av firma som har godkjenning for dette og iht. VA-normen for Ullensaker kommune og eventuelle øvrige krav og anvisninger fra VARV-enheten. Planene skal behandles av VARV-enheten før anleggene bygges.

Anleggene skal være bygget, godkjent som driftsklare og satt i drift før det gis igangsettingstillatelse for bygging i det regulerte området.

Renovasjonsordning skal etableres for å sørge for håndtering av eget avfall innenfor lovverket.

### **3. FELLESBESTEMMELSER**

#### **3.1 Krav om dokumentasjon**

Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes tilleggsdokumentasjon:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:100 eller 1:200
- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Profiler/snitt med eksisterende og nytt terreng
- Visualiseringer/fotomontasjer som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse

#### **3.2 Fjernvarme**

Det skal legges til rette for vannbåren varme og det er tilknytningsplikt til fjernvarmeanlegg.

#### **3.3 Forurensing/støy**

Tilliggende støyømfintlig bebyggelse skal skjermes på en slik måte at vegtrafikkstøy som følge av tiltak i reguleringsplanen, kan reduseres til et nivå som tilfredsstiller retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442/2016 og teknisk forskrift til plan- og bygningsloven, NS8175. Nødvendige støyskjermingstiltak skal gjennomføres samtidig med utbyggingen av området.

#### **3.4 Estetikk, skilt og reklame**

Tiltaket skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Tiltaket skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket.

#### **3.5 Eksisterende vegetasjon**

Fjerning av vegetasjon er ikke tillatt før det foreligger en rammetillatelse.

#### **3.6 Universell utforming**

All bebyggelse og tilhørende utearealer innenfor planområdet skal utformes etter prinsippene om universell utforming.

## **4. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **4.1 Hotell/overnatting**

#### **4.1.1 Grad av utnyttning**

Prosent bebygd areal (%-BYA) iht. veileder for grad av utnyttning T-1459, kan maksimalt være 90 %. Parkeringsarealer medregnes i grad av utnyttning.

#### **4.1.2 Gesims- og mønehøyder**

Maksimal mønehøyde settes til kote +213,9. Eventuell teknisk installasjon på tak skal samles, underordne seg og være tilbaketrunket fra bygningens fasadeliv.

#### **4.1.3 Plassering, utforming, estetiske krav**

Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk og bebyggelsens dimensjoner skal søkes brutt opp ved hjelp av varierte form og fasadeuttrykk.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafiksikkert og lettfattelig gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkter.

Før utbygging skal Avinor varsles særskilt angående refleksjon av elektromagnetisk energi fra fasader og byggekraner. Det tillates ikke nye bygg, anlegg eller konstruksjoner, herunder kraner, som påvirker signalkvaliteten på Oslo Lufthavn. Ved planlagte utvidelser og nybygg, skal det gjennomføres radiotekniske analyser før det gis byggetillatelse. Bruk av bygningskraner skal inngå i vurderingen. Det må ikke etableres laserlys eller annet lys som pga. sin intensitet, utforming eller farge kan medføre fare for flysikkerheten. Avinor skal varsles i alle søknadsplichtige plan- og byggesaker innenfor planområdet.

#### **4.1.4 Funksjons- og kvalitetskrav**

Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene. Møblering skal fylle kriteriene for universell utforming og miljø.

Utearealer skal tilrettelegges med trinnfri atkomst, jevnt og sklisikkert underlag og elementer som kan fungere som ledelinje for blinde/svaksynte.

Alle publikumsbygg skal ha trinnfri atkomst til hovedinngang som skal markeres i underlaget i form av ledelinjer/kontrastmerking.

### **4.2. Næringsbebyggelse (kongresshall)**

#### **4.2.1 Grad av utnyttning**

Prosent bebygd areal (%-BYA) iht. veileder for grad av utnyttning T-1459, kan maksimalt være 50 %. Parkeringsarealer medregnes i grad av utnyttning.

#### **4.2.2 Gesims- og mønehøyder**

Maksimal mønehøyde settes til kote +213,5. Eventuell teknisk installasjon på tak skal samles, underordne seg og være tilbaketrunket fra bygningens fasadeliv.

#### **4.2.3 Plassering, utforming, estetiske krav**

Tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk og bebyggelsens dimensjoner skal søkes brutt opp ved hjelp av varierte form og fasadeuttrykk.

Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikkikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkter.

Før utbygging skal Avinor varsles særskilt angående refleksjon av elektromagnetisk energi fra fasader og byggekraner. Det tillates ikke nye bygg, anlegg eller konstruksjoner, herunder kraner, som påvirker signalkvaliteten på Oslo Lufthavn. Ved planlagte utvidelser og nybygg, skal det gjennomføres radiotekniske analyser før det gis byggetillatelse. Bruk av bygningskraner skal inngå i vurderingen. Det må ikke etableres laserlys eller annet lys som pga. sin intensitet, utforming eller farge kan medføre fare for flysikkerheten. Avinor skal varsles i alle søknadspliktige plan- og byggesaker innenfor planområdet.

#### **4.2.4 Funksjons- og kvalitetskrav**

Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene. Møblering skal fylle kriteriene for universell utforming og miljø.

Utearealer skal tilrettelegges med trinnfri atkomst, jevnt og sklisikkert underlag og elementer som kan fungere som ledelinje for blinde/svaksynte.

Alle publikumsbygg skal ha trinnfri atkomst til hovedinngang som skal markeres i underlaget i form av ledelinjer/kontrastmerking.

### **5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **5.1 Parkering**

Parkeringsarealene skal ha god kvalitet og estetikk. Arealene skal brytes opp av vegetasjon eller andre positive elementer.

Det er kun tillatt med parkering tilknyttet kongresshallen og hotellene ved siden av sin virksomhet innenfor planområdet.

Maksimal bilparkeringsnorm for hotellet er 0,3-0,5 pr. gjesterom. I tillegg medregnes inntil 60 plasser for ansatte på hotellet.

Maksimal bilparkeringsnorm for konferanse er 1 plass pr. 100 m<sup>2</sup> BRA.

Det skal etableres ladestasjoner for el-bil. For alle nye næringsbygg skal minst 30 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser ha ladepunkt for el-bil.

Det skal tilrettelegges med sykkelparkering for minst 20 % av de ansatte og minimum 0,2 sykkelparkeringsplasser pr. gjesterom. Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak og ha god arkitektonisk og bruksmessig kvalitet. Min. 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner mv. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler.

#### **5.2 Estetikk og tilgjengelighet**

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en bytilpasset utforming der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges.

#### **5.3 Funksjons- og kvalitetskrav**

Gangveger skal opparbeides med et stigningsforhold maks 1:20, der dette er mulig.

#### **5.4 Vann og avløp**

Bebyggelsen innenfor eiendommen kan betjenes av eksisterende hovedledninger for vann og spillvann i området. Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles på egen eiendom i samsvar med prinsippet om lokal overvannsbehandling. Flomveger må sikres.

Næring med olje og/eller fettholdig avløpsvann, skal søke kommunen om nødvendig utslippstillatelse.

### **6. GRØNNSTRUKTUR (vegetasjonsskjerm)**

#### **6.1 Drifts- og skjøtselstiltak**

Grønnstruktur skal opparbeides samtidig med øvrige tekniske anlegg. Områdene skal beplantes og utgjøre et helhetlig uteområde mellom og omkring bygningene.

### **7. BESTEMMELSESONRÅDE**

#### **7.1 Undergang mellom hotell og kongresshall**

Det kan etableres gangforbindelse under bakkenivå.