

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 22.01.2020 (reguleringsendring)

Plankart revidert i forbindelse med reguleringsendring er datert: 24.10.2019

§1- REGULERINGSFORMÅL

1.1 Planavgrensning

Planområdet er avgrenset med plangrense på plankartet.

1.2 Formal

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_1-3

§2- REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Anlegg for renovasjon

Det skal legges til rette for en renovasjonsordning i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift. Detaljert plan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegning mv. skal godkjennes av kommunens VARV-enhet og senest før tillatelse kan gis for feltet, jf. punkt 4. 7.

2.2 Veganlegg

Detaljplan for veg - og trafikkanlegg i området (avkjørsel, fortau, gangareal med mer) skal godkjennes av kommunen før bygging er startet. Veger skal utformes i henhold til Statens vegvesens håndbok N100. (Veg- og gateutforming) og N200 (Vegbygging). Veg- og trafikkanlegg skal være ferdigstilt før bebyggelsen tas i bruk. Dersom anleggsarbeider berører eksisterende veganlegg eller veggrunn tilhørende Statens vegvesen skal det før anleggsfasen søkes Statens vegvesen om gravetillatelse og godkjenning av arbeidsvarslingsplan.

Før bebyggelsen innenfor felt B1 kan tas i bruk skal krysset Dølivegen og Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen for Jessheim vest - Romsaas, vedtatt 26.10.1998 med mindre endring vedtatt 19.05.2014.

Kravet til opparbeidelse av vegkrysset anses for dette planområdet å være oppfylt ved inngåelse av avtale om forholdsmessig dekning av opparbeidelseskostnader for krysset.

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 tillatelse til tiltak innenfor felt B1 gis.

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).

Innenfor hensynssoner H_370_2-3 tillates anleggsarbeider, oppføring av bebyggelse og etablering av utearealer. Det skal ikke gis brukstillatelse for utearealer eller deler av bebyggelse som er for varig opphold, som er innenfor hensynssoner H_370_2-3, før det er gjort tiltak som reduserer det elektromagnetiske feltet, eller før det kan dokumenteres at stråling ved de aktuelle arealene er innenfor de til enhver tid gjeldende grenseverdier, satt av direktoratet for strålevern og atomsikkerhet.

Utearealer som er innenfor hensynssoner H_370_1-3 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 4.6).

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

Bebyggelse på eiendommen skal tilknyttes kommunalt vann og avløpsnett etter krav og anvisninger fra VARV-enheten. Tilknytningspunkt på det kommunale nettet skal anvises/godkjennes av VARV-enheten.

Det skal utarbeides detaljplaner for utvendige VA-anlegg som skal behandles av VARV-enheten i Ullensaker kommune. Anleggene skal være ferdig bygget og godkjent som driftsklare før arbeidet igangsettes. Eventuell annen løsning skal godkjennes av VARV-enheten.

2.8 Overvann

Overflatevann, takvann og drensvann skal behandles på egen eiendom etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Eventuelt påslipp (1/s) på kommunal overvannsnett fra infiltrasjons- eller fordrøyningsmagasin skal godkjennes av VARV-enheten. Flomveger skal sikres.

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

2.9 Brannvann

Brannvannsdekning forutsettes prosjektert av brannteknisk rådgiver og avklart med brannvesenet.

2.10 Adkomst for brannbil

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

2.11 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 tillatelse 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 for vann og avløp internt.

Utomhusplanen skal blant annet vise følgende forhold:

- Avkjørsel, internt kjøreareal, gangforbindelser, parkering, renovasjon, plassering av støyskjerm, frisktlinjer 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. 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, 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.

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 trappeforbindelser 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 Statens vegvesen.

§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.

Alternativ 1: Det tillates maks 178 boenheter, hvorav maks 5 % er ettromsleiligheter.

Alternativ 2: 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.

Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor byggegrenser. Der byggegrenser ikke er oppgitt skal bebyggelse over terreng plasseres innenfor formålsgrense.

Parkeringskjeller tillates innenfor felt B1, f_Gatetun1 og R/E2.

Nedkjøringsrampe med tilhørende konstruksjoner tillates etablert utenfor byggegrense mot sørøst, i tilknytning til regulert adkomst. Det tillates ikke nedkjøringsrampe utenfor byggegrensen øvrige steder. Det skal foreligge godkjenning fra nærmeste naboer for annen konstruksjon over terreng.

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 transparens så som netting eller glass. Det skal etterstrebis 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. Minst 4 av disse skal forbeholdes hjemmetjenesten. Minimum 5% av parkeringsplassene skal dimensjoneres for funksjonshemmede. Minimum 5% av parkeringsplassene skal tilrettelegges for el-bil.

Parkeringsplassene for bil skal lokaliseres i parkeringskjeller. Inntil 10 parkeringsplasser kan anlegges på terreng ved nedkjøring til parkeringskjeller. 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 boliginn ganger. 50% av sykkelparkeringsplassene skal stå under tak og harmonere med det arkitektoniske uttrykket for øvrig. 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 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 åpningsfelte 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

4.7 Renovasjon og energianlegg

Det skal legges til rette for en renovasjonsordning i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift. Detaljert plan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegning mv. skal godkjennes av kommunens VARV-enhet og senest behandles i forbindelse med rammesøknaden. 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.