

Ullensaker kommune

Reguleringsplan for Gardermovegen 5

Reguleringsbestemmelser for detaljregulering.

PlanID 3033 476

Revidert 23.09.2024

Saksnummer 21/11329

Revisjon planendring etter forenklet planprosess xx.xx.xxxx

1. Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for kombinert bebyggelse og anleggsformål med bolig og forretning, kontor, bevertning, tjenesteyting i tråd med byplan for Jessheim på eiendom gbnr 135/218 m.fl. Bebyggelsen skal etableres som 3 frittstående blokker med felles parkeringskjeller under.

2. Fellesbestemmelser

2.1 Miljøforhold / grunnforhold

2.1.1 Støy

Planområdet ligger i en avvikssone for støy. Følgende krav gjelder for planen:

- Alle boenheter skal ha en stille side, og minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side, hvorav minimum ett soverom. (Unntak: se punkt 2.)

- Det kan tillates dempet fasade (som definert i T-1442) som erstatning for stille side for en mindre andel boenheter i planen, opp mot maks 10 % av boenhetene. Boenhetene som etableres med dempet fasade skal ha følgende kompensierende tiltak:

- Størrelse på minimum 50 m² BRA (mindre leiligheter under 50 m² skal ha stille).
- Tilgang til sol, lys og utsikt. Leilighetene skal ikke være ensidig, men ha fasade til minst to sider til ulike himmelretninger. Leilighetene skal ligge i etasjene over Side 2 av 2 bakkeplan og ha minst en sør- eller sørvestvendt fasadeflate og sør- eller sørvestvendt balkong for å sikre utsyn og gode lysforhold i leilighetene.
- Kvalitativt gode uteoppholdsarealer. Private balkonger skal være minimum 10 m² der minimum 5 m² av balkongen skal ligge utenfor gul støysone (dvs skal ha støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442, Lden ≤ 55 dB). Leilighetene skal også ha tilgang til opparbeidet felles uteoppholdsareal på bakkeplan utenfor gul støysone.

- Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støynivå, Lden ≤ 55 dB.

2.1.2 Bygg- og anleggsstøy

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442/2021, kapittel 6 Tabell 4.

2.1.3 Vann- og avløp samt overvannshåndtering

All prosjektering, utførelse og dokumentasjon av vann- og avløpsanlegg skal være i henhold til gjeldende versjonen av VA norm for Ullensaker kommune, Veileder VA i Byggesaker og gjeldende sanitærreglement.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles i henhold til Ullensaker kommune sin «Veileder VA i byggesaker» og Norsk Vanns rapport 162/2008 «Veiledning om klimatilpasset overvannshåndtering», og etter prinsippet om lokal overvannshåndtering/tretrinnsprinsippet. Det skal brukes klimafaktor 1.5 ved beregning av overvannsanlegg. Deler av overvann skal håndteres med grøntareal/regnbed. Flomveger skal sikres og bortledning av overvann skal ikke være til ulempe for naboeiendommer.

Følgende dokumentasjonskrav skal gjelde for VA.

Til søknad om rammetillatelse:

- Oppdatert Rammeplan VA/Fagrappport overvann og VA med positiv forhåndsuttalelse fra VARV-enheten skal foreligge før det gis rammetillatelse.

Til søknad om igangsettingstillatelse VA og grunnarbeid:

- Detaljplaner for vann og avløp inkl. overvannshåndtering med positiv forhåndsuttalelse fra VARV-enheten skal foreligge før det gis igangsettingstillatelse.

Til søknad om igangsettingstillatelse for bygg:

- Godkjent sluttdokumentasjon VA.

2.1.4 Grunnforhold – fundamentering og lokalstabilitet

Løsning for permanent fundamentering og tiltak i anleggsfasen (byggegrop etc) skal prosjekteres av geoteknisk fagkyndig.

2.2 Automatisk fredet kulturminne

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og kulturminneforvaltningen varsles umiddelbart. Ansvarret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

2.3 Byggegrenser

Byggegrenser er angitt på plankartet. De enkelte blokkene er avgrenset med bestemmelsesområder (#1, #2 og #3) innenfor byggegrensen. Blokkene skal være punkthus med minimum avstand mellom blokkene på 12 meter fra fasadeliv til fasadeliv.

Det tillates balkonger som krager utover fasade mellom blokkene.

Det tillates i tillegg balkonger utover gitt byggegrense med maksimalt 2 meter, mot øst, vest og mot nord utover grense for #1, #2 og #3, innenfor #4. Balkongene skal være min. 3 meter over terreng, men det kan gis unntak fra minimumskravet for inntil 3 balkonger mot vest der balkong ikke går over gangarealer. Mot Gardermovegen tillates ikke balkonger utover gitte byggegrenser.

Byggegrense for parkeringskjeller (PH) er sammenfallende med formålsgrense for PH i vertikalnivå 1. Deler av p-kjeller tillates over terreng, men mot Gardermoveien skal p-kjeller være under terreng, jf bestemmelsesområde #4.

2.4 Parkering

Det er følgende krav til parkering i området:

Arealkategori	Grunnlag	Krav til antall parkeringsplasser
Bolig	Pr. enhet	Bil: 0,8-1 + 0,2 gjesteplasser Sykkel: min 2 plasser
Næring - Restaurant/kafe - Forretning - Tjenesteyting	Pr. 50 m ² BRA	Bil: min 0,5/ maks 1 Sykkel: min 2
- Kontor	Pr. 75 m ² BRA	Bil: min 0,5/ maks 1 Sykkel: min 2

Minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

Parkering for biler skal løses i parkeringskjeller under KBA.

Minst 5% av minimumskrav til parkering skal tilrettelegges som HC-parkering, minimum 2 biloppstillingsplasser.

Minimum bredde for parkeringsplass for servicebiler skal være 4,5 meter.

Hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges innendørs. Det skal avsettes sykkelparkering til ulike typer sykler (lastesykkel, sykkelvogner, el-sykler med mulighet for lading ol.), med fastmonterte sykkelstativ.

Minimum 50% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for elbil (ladeinfrastruktur).

Gjesteplasser + to plasser avsatt til servicebiler skal være skiltet og merket.

2.5 Atkomst

Avkjørsel fra offentlig veg er via KV2.

2.6 Uteopphold og lek

Det skal settes av minimum 25 m² per 100 boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng eller lokk.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser.

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Utearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene, jf. 7.3.

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15:00 den 1.mai og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00.

Uteoppholdsareal skal utformes etter prinsipp for universell utforming i henhold til gjeldende byggteknisk forskrift (TEK) eller den forskrift som gjelder på tidspunkt for rammesøknad.

Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse.

Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedefegen vegetasjon. Minst 20 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

2.7 Bygg som skal rives

Bygg som er forutsatt revet er vist på plankart.

2.8 Nettstasjon

Behov for nettstasjon skal avklares med netteier Elvia. Ved behov for nettstasjon kan denne etableres frittliggende innenfor KBA, eller i eget rom inne i bygg.

2.09 Massehåndtering

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan som viser disponering av masser og miljøtekniske undersøkelser, jf 7.1.1. a).

2.10 Energi

Planområde ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Ved utbygging skal det vurderes om ny bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenettet.

2.11 Blågrønn faktor

Det skal innenfor feltene KBA og KV2 i planområdet oppnås en blågrønn faktor på 0,65 (etter NS 3834).

Bestemmelser til arealformål

3 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Kombinert bebyggelse og anleggsformål (felt KBA)

3.1.1 Formål

Innenfor feltet tillates kombinert bebyggelse og anleggsformål i form av blokkbebyggelse.

Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for bolig (nedgravd løsning) i feltet. Det tillates etablert brannhydrant i feltet. Arealet tillates ikke benyttet til snøpplag. Renovasjonsløsning for næringslokalene kan løses i bygg som eget rom i kjeller med adkomst til kjøreareal.

3.1.2 Grad av utnyttning

KBA tillates opparbeidet med en utnyttelse på maksimalt BRA=5700 m² bolig og maksimalt BRA= 300 m² bevertning/forretning/tjenesteyting/kontor.

Maks 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter.

Maksimalt 30% av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter.

Minst 20% av leilighetene skal være over 80m².

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Arealer under terreng som benyttes til bil- og sykkelparkering, boder, tekniske rom, lager og trafo ol. skal ikke medregnes i BRA.

Arealer på terrasser og arealer under tak for sykkelparkering skal ikke medregnes i BRA. Deler av parkeringsanlegg som stikker over terreng skal ikke regnes inn i BRA.

3.1.3 Utforming

Det skal være åpne og aktive fasader ut mot bygaten (Gardermovegen).

Deler av 1. etasje som henvender seg til Gardermovegen skal etableres med publikumsrettede virksomheter som f.eks. bevertningssteder, forretning, tjenesteyting med *minimum innvendig takhøyde på 3,5 m.*

Bebyggelsens 1. etasje med adkomst til forretning, bevertning, annen publikumsrettet virksomhet, evt. bolig skal ligge på et nivå tilsvarende gateplan/fortau. Ved stigende/fallende gateløp tillates det atkomster med avvik fra gateplanet på maksimalt +/- 0,6 meter.

I delen av 1.etasjene som ikke vender mot Gardermovegen, tillates også kontor og bolig. Fasader i 1.etasje mot Gardermovegen skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal ha åpne fasader.

Området mellom fasadeliv og fortau (felt o_FO1) langs Gardermovegen kan brukes til uteservering, utemøbler, plantekar, regnbed m.m. Det tillates etablert brannhydrant i dette området. Brannhydrant skal være tilgjengelig og det tillates ikke tiltak eller snølagring rundt hydrant som kan hindre bruk.

I øvrige etasjer skal det etableres boliger.

Det tillates ikke ensidige leiligheter mot nord og nordøst.

Det tillates etablert støyskjerm i byggegrense mot Gardermovegen. Støyskjermende tiltak skal utformes som en arkitektonisk integrert forlengelse av bebyggelsen.

3.1.4 Plassering

Den enkelte blokk skal etableres innenfor de gitte byggegrenser. Mot Gardermoveien skal ny bebyggelse ligge i byggegrense. Mellom blokkene skal det være en minimumsavstand på 12 meter fra fasade til fasade.

Heishus og tekniske installasjoner på tak skal plasser minst 2 meter fra fasadeliv.

3.1.5 Byggehøyder

Byggehøyder er angitt i det enkelte bestemmelsesområde. Heishus og tekniske anlegg på tak kan etableres inntil 1,5 meter over gitte byggehøyder i bestemmelsesområdene for den enkelte blokk.

Nytt terreng mellom bygningene skal ligge på maksimalt kote + 200.

3.1.6 Arkitektur og estetikk

Det skal benyttes arkitektur som forsterker områdets identitet, med fokus på åpne byrom og høy bokvalitet. Bygninger/anlegg bør være estetisk tilpasset hverandre og ha en felles

arkitektonisk utforming.

Det skal benyttes en arkitektur med oppbrutte flater, som gir en variasjon i fasader. Materialet i eksteriøret skal ha en moderne uttrykksform.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg, (felt o_KV1 og KV2)

4.1.1 o_KV1

O_KV1 er offentlig veigrunn.

4.1.3 KV2 og KV3

KV2 er adkomst og vendeareal for bebyggelse i felt KBA. KV2 er privat veigrunn. Veien skal utformes slik at renovasjonsbil får tilgang til nedgravd renovasjonsløsning, samt har snumulighet. Adkomst til p-kjeller skal være fra KV2. Det kan etableres fordrøyningsmagasin i grunnen innenfor feltet.

KV3 er deler av eksisterende adkomst til tilgrensende eiendom. KV3 er privat veggrunn.

4.2 Fortau (felt o_FO1)

Fortau skal være offentlig. Fortau skal etableres med bredde på min. 3 meter.

Deler av areal regulert til fortau langs Gardermovegen kan etableres som sykkelfelt i bredde på 1,5 meter.

4.2 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn skal være offentlig. I feltene kan det etableres tekniske anlegg i grunn og på terreng, samt rabatter og areal for snøopplag.

4.3 Parkeringsanlegg (PH)

Innenfor formålsgrense tillates p-anlegg i vertikalnivå 1 (under terreng). Deler av parkeringsanlegget tillates etablert over terreng, jamfør bestemmelsesområde #4.

4.4 Leskur (LPL)

Innenfor arealet tillates etablert leskur til bussholdeplass.

5 Bestemmelser til hensynssoner (§12-6)

5.1 Frisikt (H140)

Innenfor frisiktssonene skal det være fri sikt i en høyde på 0,5 meter over tilstøtende kjørevegers plan.

Innenfor sikringssone H140 frisikt skal vegetasjon holdes lavere enn 50 cm.

5.2 Andre sikringssoner - flomveg (H190)

Innenfor hensynssonen skal det ikke etableres tiltak som hindrer trase for flomvann.

6 Bestemmelser til bestemmelsesområder

6.1 Bestemmelsesområder #1, #2 og #3

6.1.1 Bestemmelsesområde #1

Innenfor bestemmelsesområdet er maksimal byggehøyde kote +217.

6.1.2 Bestemmelsesområde #2

Innenfor bestemmelsesområde er maksimal byggehøyde kote + 221,5.

6.1.3 Bestemmelsesområde #3

Innenfor bestemmelsesområdet er maksimal byggehøyde kote +220. Den øverste etasjen skal være tilbaketrasket minimum 1,5 meter fra hovedfasaden mot øst (mot gbnr 135/41).

6.1.4 Felles for bestemmelsesområdene #1- #3

Heishus og tekniske anlegg på tak kan etableres inntil 1,5 meter over angitte byggehøyder i bestemmelsesområdene.

6.1.5 Bestemmelsesområde #4

Innenfor bestemmelsesområdet er maksimal byggehøyde kote +200.

7 Rekkefølgebestemmelser

7.1 Før rammetillatelse (felt KBA)

7.1.1 Dokumentasjon

Før det gis rammetillatelse skal følgende dokumentasjon foreligge:

a) Massehåndteringsplan

Det skal utarbeides en massehåndteringsplan som viser disponering av masser og miljøtekniske undersøkelser. Ettersom det er påvist forurensede masser på området er det krav om å utarbeide en tiltaksplan etter forurensningsforskriften kapittel 2.

Massehåndteringsplan skal redegjøre for om masser skal disponeres i planområdet eller kjøres ut.

b) Rammeplan VA

Oppdatert Rammeplan VA/Fagrapport overvann og VA skal ha positiv forhåndsuttalelse fra VARV-enheten før det sendes inn søknad om rammetillatelse.

c) Utomhusplan/landskapsplan

Utomhusplan skal være en detaljert plan for tiltaket i målestokk 1:200. Planen skal utarbeides for det enkelte byggetrinn eller hele utbyggingen med tilhørende fellesarealer og lekearealer. Utomhusplanen skal vise:

- reguleringsgrenser og tomtegrenser
- skille mellom offentlig, privat og fellesareal
- byggegrenser og plassering av bebyggelse og anlegg
- uteoppholdsarealer og lekearealer med møblering
- utearealer for forretning/bevertning
- eksisterende og planlagt terreng med koter og punkthøyder
- ny vegetasjon
- avkjørsler, interne kjøreveger og gangforbindelser med høydeangivelse og stigningsforhold, samt radier og frisikt
- renovasjonsløsning
- snølagring

- avrenning av overvann og flomvann med høydeangivelse
- beleggstype
- kantstein og evt. andre kantelementer
- gjerder, porter, støyskjermer
- murer, trapper

Utomhusplan kan deles i 2 planer, en for utforming og en for tekniske elementer, dersom en finner dette hensiktsmessig. Begge planene skal da følge rammesøknaden.

d) Renovasjonsplan

Det skal utarbeides en renovasjonsplan for renovasjonsløsning med atkomst i tråd med Ullensaker kommunes renovasjonsforskrift vedtatt 01.01.21, og felles kommunal veinorm vedtatt 18.06.2019. Renovasjonsplanen skal utarbeides i samsvar med utomhusplan og godkjennes av Ullensaker kommunes renovasjonsmyndighet. Ved endringer, skal det oversendes ny renovasjonsplan til godkjenning hos enheten Kommunalteknikk Plan og Miljø.

e) Estetisk redegjørelse

Redegjørelse skal inneholde begrunnelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form.

f) Tiltaksplan for forurensede masser

På bakgrunn av påvist grunnforurensning i tiltaksområdet er det pålagt å utarbeide en tiltaksplan for forurenset grunn, for å oppfylle krav for planlagt bruksområde. Iht. Miljødirektoratets TA2553/2009 stilles det ytterligere krav for tilstandsklasser i boligområder, hvor rensing av enkelte former for forurensning skjerpes. Eksempelvis må tilstandsklasse for PAH16 være 1, for å tilfredsstille krav om matjord boligområder.

Tiltaksplanen skal utarbeides i henhold til forurensingsforskriften kapittel 2.6.

g) Energiplan

Planen skal redegjøre for energibehov og energiløsning.

h) Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan som skal inneholde:

- Redegjørelse for eventuelle fremmede arter og tiltak for å unngå spredning
- Redegjørelse for trafiksikkerhet gjennom utbyggingsperioden, med vekt på trafiksikker skoleveg.
- Redegjørelse for hvordan vannmiljø blir ivaretatt i anleggsperioden og hvordan man beskytter vann mot forurensning
- Redegjørelse for støy i anleggsperioden
- Tilrettelegging for elbil-lading/ infrastruktur
- Tilrettelegging for beskyttelse mot forurensning av vann i drift
- Håndtering av forurensede masser

7.2 Før igangsettingstillatelse (felt KBA)

- Til søknad om igangsettingstillatelse VA og grunnarbeid skal det foreligge detaljplaner for vann og avløp inkludert overvannshåndtering med positiv forhåndsuttalelse fra VARV-enheten.

- VA-anlegg og overvannsanlegg skal være bygget og godkjent av VARV-enheten inkludert godkjent sluttdokumentasjon før det søkes igangsettingstillatelse for bebyggelse som skal betjenes, eventuelt bygg over fundament etter særskilt avtale med VARV-enheten. Positiv uttalelse fra VARV-enheten legges ved søknad om igangsettingstillatelse for bygg og anlegg

-Før det gis ignagsettingstillatelse for boliger i det enkelte byggetrinn skal det dokumenteres at det vil være tilstrekkelig skolekapasitet på dette tidspunktet boligene tas i bruk.

7.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt KBA)

Før det gis midlertidig brukstillatelse for nye boliger skal:

- uteoppholdsareal/lekeareal være opparbeidet iht godkjent utomhusplan. Dersom det gis brukstillatelse i vinterhalvåret kan uteoppholdsarealet ferdigstilles påfølgende sommer (innen 01.09).
- nye fortau o_FO1 være ferdig opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- renovasjonsanleggene være utført etter godkjent renovasjonsplan, ferdigstilt og godkjent av kommunens renovasjonsmyndighet.
- fontener og barrikadedekke i senter av amfi i Romsaasparken være etablert, eller sikret etablert.