

Detaljregulering for B6.2 Jessheim sørøst

Reguleringsbestemmelser

Datert: 18.02.2021, sist revidert 28.10.2021

PlanID 460

1. Planens hensikt

Planens hensikt er å etablere et boligområde med variert småhusbebyggelse, med naturen som et identitetsskapende element. Ved utforming av boliger og uteoppholdsarealer skal det legges særlig vekt på å sikre et godt oppvekstmiljø for barn og unge.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Grunnvann og overvann

- a) Tiltak innenfor området skal i minst mulig grad påvirke grunnvannstanden.
- b) Det skal etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer. Overflatevann tilsvarende 20års regn med klimafaktor 1,5 skal fordrøyes innenfor planområdet.
- c) Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak. Overflatevann ut over 20års regn skal ledes til Langmyra, ref. teknisk rammeplan for VVA.
- d) Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.
- e) Boligbebyggelse skal plasseres over grunnvannstand. Ved behov for drenering i byggeproper skal grunnvannsnivå overvåkes og byggedrenering etableres over grunnvannstand for å hindre drenering av grunnvannet.

2.2 Universell utforming

Prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av offentlige og felles arealer, samt for adkomst til disse.

2.3 Avkjørsel

- a) Plassering av avkjørsler (vist med piler på plankartet) er veiledende, men antallet, og fra hvilken vei/gate eiendommen(e) skal ha adkomst fra er bindende.

2.4 Kulturminner

Dersom det under anleggsarbeid fremkommer automatisk fredede kulturminner, må arbeidet straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles, jf. kulturminneloven § 8 andre ledd.

2.5 Støy

- a) Ny bebyggelse skal ikke utsettes for støy over Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen (T-1442/2021 tabell 2, eller senere retningslinje som erstatter denne).

- b) Det tillates oppført støyskjerm mot offentlig veg for boligbebyggelse i gul støysone ($L_{den} > 55$ dB).
- c) Lekeplasser (BLK) og nærlekeplasser skal ha støynivå under grenseverdien for gul støysone.
- d) For eksisterende boliger i anleggsfasen gjelder Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021 kapittel 6, eller senere retningslinje som erstatter denne.

2.6 Renovasjon

- a) Oppsamlingsløsninger for husholdningsavfall skal plasseres på egen grunn og så langt det lar seg gjøre være samlet og innenfor hentekravet til kjørbar vei.
- b) For boligfelt med 15 boenheter eller flere, skal det etableres felles løsning med nedgravde avfallsløsninger. For felt med mindre enn 15 boenheter kan renovasjon løses med beholdere på hjul.
- c) Det skal utarbeides en renovasjonsplan for renovasjonsløsning med atkomst i tråd med Ullensaker kommunes renovasjonsforskrift vedtatt 15.12.2020, og felles kommunal veinorm vedtatt 18.06.2019. Renovasjonsplanen skal godkjennes av Ullensaker kommunes renovasjonsmyndighet.
- d) Renovasjonsplan skal utarbeides i samsvar med utomhusplan.
- e) Ved endret valg av boligtype eller antall boenheter, skal det oversendes ny renovasjonsplan til godkjenning hos VARV-enheten.

2.7 Hogst og bevaring av vegetasjon

- a) Det tillates ikke hogst i yngletiden. Avvirkning/hogst legges utenom yngletiden, 15. april – 15. juli.
- b) Trær som bevares skal inngå i grupper for å sikre stabilitet.

2.8 Utomhusplan

- a) Det skal utarbeides en detaljert utomhusplan i målestokk 1:200 for hvert boligfelt. Planen skal tydelig vise nytt og eksisterende terreng og overgangen mellom dette.
- b) Utomhusplanen skal også omfatte felles grønnstruktur og lekeplass(er) med krav om samtidig opparbeidelse iht. § 6.3.2. Planen skal vise utformingen av lekearealene med angivelse av utstyr. Utforming og utstyr skal ses i sammenheng med øvrige lekeplasser i planområdet slik at lekearealene kompletterer hverandre.
- c) Planen skal i tillegg vise:
 - Reguleringsgrenser, tomtegrenser og byggegrenser, samt skille mellom offentlig, felles og privat areal.
 - Plassering av bebyggelse og anlegg inkludert eventuelle garasjer, boder, nettstasjon og pumpestasjon.
 - Avkjørsler, interne kjøreveier og gangforbindelser med høydeangivelse og nødvendig friskt. Biloppstillingsplasser, herunder HC-plasser. Tilgjengelighet for utrykningskjøretøy.
 - Plassering av nye elementer som: vegetasjon, murer, trapper, bruk av kantstein, støyskjerm, gjerder, porter, skilt, belysning, kummer og sluk mv.
 - Renovasjonsløsning med adkomst, i samsvar med godkjent renovasjonsplan.
 - Flomveier, avrenning av overvann og nødvendig areal for snølagring.
 - Bevaring av eksisterende vegetasjon med synlig grense for beskyttelsestiltak.

2.9 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen som skal inneholde:

- a) Terreng og vegetasjon som bevares, samt hvordan dette sikres i anleggsfasen. Trær som skal bevares, skal i anleggsfasen sikres med fysisk beskyttelse av stamme og rotsone.
- b) Redegjørelse for eventuelle fremmede arter og tiltak for å unngå spredning.
- c) Merking og inngjerding av tilgrensende naturområder.
- d) Prinsipper for anleggstrafikk, inkl. driftstider.
- e) Redegjørelse for trafiksikkerhet gjennom utbyggingsperioden, med vekt på turveiforbindelser og trafiksikker skolevei.
- f) Prinsipper for informasjon til innbyggere.

2.10 Teknisk plan

- a) Det skal utarbeides teknisk plan (beregninger og tekniske tegninger) for vei, VA og overvann i samsvar med løsninger gitt i teknisk rammeplan VVA for B6.2 Jessheim sørøst, datert desember 2020.
- b) Med teknisk plan menes:
 - Rammeplan for VA og overvann knyttet til søknad om ramme.
 - Detaljplan for VA og overvann knyttet til søknad om igangsetting.
 - Byggeplan for vei, i henhold til den til enhver tid gjeldende kommunale veinorm, knyttet til søknad om igangsetting.
- c) Teknisk plan skal godkjennes av kommunen.
- d) Teknisk plan skal omfatte det tiltaket eller byggetrinnet det søkes om.

3. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Frittliggende småhusbebyggelse (felt BFS) og konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS)

3.1.1 Utnyttelse

- a) For felt BFS1-BFS6 kan det oppføres ene- og tomannsboliger med tilhørende anlegg. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA påført plankartet.
- b) For felt BKS1-BKS2 kan det oppføres rekkehus og eneboliger i kjede, med tilhørende anlegg. Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA påført plankartet.
- c) Bilparkering i garasje/carport og på terreng skal medregnes i %-BYA med 18 m² per plass.
- d) Det tillates maks 130 boliger.

3.1.2 Plassering

- a) Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet.
- b) Utenfor byggegrenser, inntil 1 m fra formålsgrenser og 4 m fra offentlig kjøreveg (o_SKV2), tillates leegger på inntil 2 m høyde og støttemurer på inntil 1 m høyde, utendørs trapper og ramper, samt boder på inntil 50 m² og maks byggehøyde 4 meter.
- c) Støyskjerm tillates oppført inntil 1 meter fra formålsgrenser.
- d) Carport/garasje parallelt med vei eller med lukket vegg mot vei, kan plasseres inntil 2 meter fra formålsgrensen mot annen veggrunn (SVG). Carport/garasje med innkjøring vinkelrett på vei kan plasseres inntil 6 meter fra formålsgrensen mot annen veggrunn (SVG).
- e) Biloppstillingsplasser på terreng kan plasseres inntil formålsgrensen mot annen veggrunn (SVG).

3.1.3 Høyder

a) Maks byggehøyde skal være 10 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen. Alle bygningsdeler, inkludert rekkverk, pergolaer etc. for takterrasser skal ligge innenfor maks byggehøyde.

3.1.4 Parkering

- a) Det skal opparbeides bilparkeringsplasser i henhold til de laveste kravene i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune.
- b) For boliger på felt BFS1-BFS7 skal minst én parkeringsplass per boenhet være dimensjonert for garasje/carport med areal på minst 3 x 6 meter. Biloppstillingsplass foran carport/garasje kan medregnes som plass 2.
- c) Alle parkeringsplasser skal ha tilrettelagt infrastruktur som sikrer mulighet for å installere ladestasjon for el-bil. Minimum 5% av plassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
- d) For samtlige boliger skal det avsettes plass til minst 2 oppstillingsplasser for sykkel.
- e) For felt BKS1 og BKS2 skal minimum 50% av sykkelparkeringen etableres under tak. I fellesanlegg skal det være fastmontert sykkelstativ, og minimum 10% av plassene skal være tilpasset større sykler som lastesykkel, sykkelvogn o.l.

3.1.5 Utforming

- a) Hvert felt skal ha en enhetlig utforming med en egen identitet. Identitet kan for eksempel oppnås ved hjelp av fargebruk og fasadeutforming.
- b) Fasadematerialet skal i hovedsak være tre.
- c) I felt med flere enn 8 boliger skal det oppføres minst 2 ulike typer hus.
- d) For felt BKS1-BKS2 tillates ikke husrekker med mer enn 5 enheter, og det skal være minimum 5 meter avstand mellom husrekkene. Det tillates ikke mer enn 3 boenheter med sammenhengende fasade uten sideforskyvning i bygningskroppen.

3.1.6 Tilpasning til terreng

- a) Nytt terreng må gis en god utforming. Det skal tas særlige hensyn mot eksisterende terreng i planens randsone og inn mot felles lekeplass f_BLK1 og f_BLK3.

3.1.7 Uteoppholdsarealer og nærlekeplass

- a) MUA beregnes samlet for hvert felt med 200 m² for frittliggende eneboliger, 150 m² for tomannsboliger og 100 m² for rekkehus og enebolig i kjede.
- b) MUA omfatter både privat og felles uteoppholdsareal, herunder nærlekeplass innenfor areal regulert til bolig. Det skal være et tydelig skille mellom privat og felles uteoppholdsareal.
- c) Felles MUA skal ha gode sol- og lysforhold og være skjermet mot trafikk, trafokiosker, støy og forurensning. Kjørbart areal som ikke er adkomst til parkering eller benyttes til renovasjon, kan medregnes. Areal som ikke er brukbart som uteoppholdsareal, herunder smale striper mellom parkering og kjøreveg, kan ikke medregnes i MUA.
- d) Av samlet MUA skal minimum 80 m² for enebolig, 60 m² for tomannsboliger og 50 m² for rekkehus og enebolig i kjede, tilhøre den enkelte bolig (privat). Arealet kan bestå av to arealer, så lenge begge arealene er 25 m² eller større. Arealene skal ha en hensiktsmessig form, ha soner som kan skjermes for innsyn, og mulighet for både sol og skygge i løpet av dagen.

e) Det skal opparbeides minimum en nærlekeplass på hver av feltene BFS1, BFS2 og BKS2, og to nærlekeplasser på felt BKS1. Nærlekeplasser skal primært tilpasses barn i barnehagealder (1-6 år), og skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater og mulighet for sandlek. Lekeplassene skal i tillegg ha noe areal med fast dekke og en møblert sone med sittemuligheter. Alle boliger skal ha tilgang til nærlekeplass maks 50 meter fra boligen.

3.2 Lekeplass (felt BLK)

- a) Lekeplassene f_BLK1 - f_BLK5 er felles for alle boliger innenfor planens avgrensning.
- b) Lekeplassene f_BLK1 og f_BLK2 skal også benyttes til fordrøyning av overvann. Eventuelle fordrøyningsanlegg og vannspeil må ikke komme i konflikt med, eller utgjøre en fare for, barns lek og bruk av områdene.
- c) Hver lekeplass skal ha en egen identitet, og til sammen skal lekeplassene gi mulighet for variert aktivitet, for ulike alders- og brukergrupper, og for ulike årstider. Lekearealene skal komplettere hverandre, ref. § 2.10 b).
- d) Lekeplass f_BLK1 skal i hovedsak tilrettelegges for naturlek og friluftaktiviteter. Eksisterende vegetasjon og landskap langs vannveiene skal bevares. Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for overvannshåndtering/flomvei.
- e) På lekeplass f_BLK2 skal det opparbeides et fast dekke som gir mulighet for plasskrevende aktivitet, for eksempel ballspill. I tillegg skal det etableres et møtested med mulighet for felles aktiviteter som sykkelreparasjon, smøring av ski og lignende. Oppføring av fellesbod på inntil 50 m² er tillatt. Det tillates ikke tiltak som kan være til hinder for overvannshåndtering/flomvei.
- f) På lekeplass f_BLK3 skal det etableres muligheter for bevegelseslek med hovedfokus på barn i barneskolealder (6-13 år). Det tillates ikke inngrep i terrenget eller plassering av lekeapparater på toppen av kollen.
- g) Lekeplassene f_BLK4 og f_BLK5 skal i hovedsak opparbeides som nærlekeplasser. På felt f_BLK5 skal det også etableres en sti som kan være et ledd i en snarveg til gang- og sykkelveg langs omkjøringsvegen.

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

3.3 Kjøreveg (felt SKV)

- a) Kjøreveg o_SKV2 skal være offentlig.
- b) Trygg skoleveg skal sikres ved innkjøringen til boligområdet. Enten ved etablering av tilrettelagt kryssing og/eller ved etablering av gangfelt.
- c) For å sikre alle boliger sikker gangadkomst til fellesområdet f_BLK2, skal det etableres tilrettelagt kryssing mellom felt BKS1 og fortau f_SF2.
- d) Kjøreveg f_SKV1 skal være felles adkomstvei for alle boliger.
- e) Kjøreveg f_SKV3 skal være felles adkomstvei for boliger på felt BFS2.

3.4 Gang- og sykkelveg (felt SGS)

- a) Gang- og sykkelveg, o_SGS5, skal være offentlig.

3.5 Annen veggrunn - grøntareal (felt SVG)

- a) SVG skal benyttes til grøfter og snøopplag.
- b) Annen veggrunn – grøntareal, f_SVG1 – f_SVG2 og f_SVG5, skal være felles for alle boliger.

c) Annen veggrunn – grøntareal, f_SVG3 og f_SVG4 skal være felles for boliger på felt BFS2.

d) Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG8 og o_SVG9, skal være offentlig.

Grønnstruktur (12-5 nr. 3)

3.6 Turdrag (felt GTD)

a) Felt f_GTD er felles for alle boliger innenfor planens avgrensning og skal være åpen for ferdsel fra boligområdet til tilgrensende grønnstruktur og lysløypetrasé.

4. Hensynssoner

4.1 Sikringssone (H190)

a) Sikringssone H190 er trasé for overvannshåndtering. Der hvor overvannet ikke ligger i åpen løsning er det en 800 mm overvannsledning. Ved planlegging av tiltak innenfor sikringssonen må kommunes vann- og avløpsmyndighet kontaktes.

5. Bestemmelseområder

5.1 Område for plassering av trafo og pumpestasjon

a) Innenfor bestemmelseområde #1 skal det oppføres pumpestasjon og nettstasjon/trafo.

b) For pumpestasjon gjelder kommunens norm, «teknisk beskrivelse for avløpspumpestasjoner med nedsenkbare og tørroppstilte pumper».

c) Nettstasjon skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbar overflate. Avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget.

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Før det gis rammetillatelse skal

- a) Tilfredsstillende sikkerhet/ stabilitet i grunnforhold, både i byggefasen og permanent, dokumenteres av fagkyndig. Det må også dokumenteres hvordan eventuelle nødvendige avbøtende tiltak skal gjennomføres. Mindre tiltak uten ansvarsrett kan unntas krav om undersøkelse.
- b) Dagens grunnvannstand dokumenteres, og eventuelle tiltak for å unngå senkning av grunnvannet utredes og gjennomføres.
- c) Teknisk plan iht. § 2.10 være godkjent.

6.1.2 Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal i tillegg

- d) Renovasjonsplan for omsøkt område iht. § 2.6 være godkjent.
- e) Utomhusplan for boligfeltet med tilhørende fellesarealer iht. § 2.8 være godkjent.
- f) Miljøoppfølgingsplan iht. § 2.9 være godkjent.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Før det gis tillatelse til tiltak skal

- a) Teknisk plan iht. § 2.10 være godkjent. Det kan gis tillatelse til forberedende grunnarbeider før planen iht. § 2.10 er godkjent.

- b) Reguleringsplan for grønnstrukturuområdet Langmyra i KDP for Jessheim sørøst (planID 434) være vedtatt.

6.2.2 Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal i tillegg

- c) Alle tiltak innenfor reguleringsplan for grønnstrukturuområdet Langmyra være ferdig opparbeidet. Herunder lysløypetrase, turstier, møteplasser og terskel over Langmyra.
- d) Omkjøringsveg Jessheim sørøst med rundkjøring mot Algarheimsvegen være opparbeidet, eller sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale. Utbyggingsavtalen, hvor finansiering av hele omkjøringsvegen fremgår, skal legges frem for politisk behandling.
- e) Sikkerhet avsettes for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/Ringvegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.
- f) Byggeplan for omkjøringsvegen være godkjent av rette veimyndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene være inngått.
- g) Kjørveg, o_SKV2, være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale.
- h) Vann- og avløpsanlegg være godkjent som driftsklart.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal følgende tiltak utenfor planområdet være etablert

- a) Omkjøringsveg Jessheim sørøst, PlanID 416, med tilhørende overvannshåndtering. Veggen skal bygges i ett strekk.
- b) Overvannshåndtering i Langmyra i henhold til VA-Rammeplan Jessheim sørøst er opparbeidet og godkjent.
- c) Barnehage på felt T1 i kommunedelplan for Jessheim sørøst. Kravet utløses fra og med bolig 251 og gjelder for alle felt med B6 benevnelse i kommunedelplanen.

6.3.2 Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal følgende tiltak innenfor planområdet være etablert

- a) Kjørveg o_SKV2 med gang- og sykkelveg o_SGS5 og kjørveg f_SKV1 med fortau f_SF1 og f_SF2, skal være opparbeidet med snumulighet frem til og med avkjørsel til det feltet boligen er en del av.
- b) Kjørveg f_SKV3, før boliger på felt BFS kan tas i bruk.
- c) Lekeplass f_BLK1, før boliger på felt BFS1 og BFS2 kan tas i bruk.
- d) Lekeplass f_BLK2 og turdrag f_GTD før boliger på felt BKS1 og BKS2 kan tas i bruk.
- e) Lekeplass f_BLK3 – f_BLK5, før boliger på felt BFS3 – BFS6 kan tas i bruk.
- f) Tiltak etter teknisk plan, herunder pumpestasjon og håndtering av overvann som skal ledes gjennom planområdet.
- g) Tiltak etter utomhusplan. Ved ferdigstilling i vinterhalvåret gjelder også 6.3.3 a).
- h) Terrengforming og beplantning av annen veggrunn (SVG) skal ferdigstilles samtidig med resten av veianlegget.

6.3.3 Før det gis midlertidig brukstillatelse og/eller ferdigattest for boligbebyggelse

- a) Uteoppholdsarealer innenfor hvert felt/byggetrinn skal være ferdigstilt før det gis ferdigattest og senest ett år etter at midlertidig brukstillatelse for første bolig innenfor feltet er gitt.