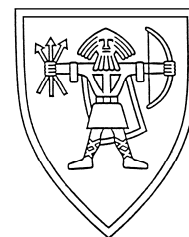


# ULLENSAKER KOMMUNE

## REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:



## Områdereguleringsplan for Stasjonsområdet og Rådhusplassen

PlanID: 0235-368

Vedtatt av Ullensaker kommune den \_\_\_\_\_

---

Ordfører

Reguleringsplankartet er datert 30.09.2016.

Reguleringsbestemmelsene er datert 18.10.2016.

## HØRINGSUTGAVE

### HENSIKTEN MED OMRÅDEREGULERINGSPLAN FOR STASJONSOMRÅDET OG RÅDHUSPLASSEN

Formålet med planen er å regulere for byutvikling i Jessheim sentrum med fortetting som styrker offentlige gater og byrom. Planen legger til rette for en ny kryssing av jernbanesporene for myke trafikanter og utvikling av eksisterende kollektivknutepunkt rundt Jessheim stasjon.

### PLANOMRÅDET ER INNDELT I OMRÅDER MED FØLGENDE FORMÅL:

#### Bebyggelse og anlegg

- Sentrumsformål (BS)

#### Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Veg (SV)
- Kjøreveg (SKV)
- Gate med fortau (SF)
- Torg (ST)
- Gatetun (SGT)
- Gang- sykkelveg (SGS)
- Gangveg – gangareal (SGG)
- Sykkelveg, -felt (SS)
- Annen veggrunn, teknisk anlegg (SVT)
- Annen veggrunn, grøntareal (SVG)
- Trase – Jernbane (STJ)
- Kollektivanlegg (SKA)

- Samferdselsanlegg kombinert med sentrumsformål (SAA)

### **Grønnstruktur**

- Park (GP)

### **Hensynssoner**

- båndlagt etter kulturminneloven. H730\_1.
- sone med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljø. H570\_1, 2.
- Infrastruktursone. H410\_1

## **§ 1. FELLESBESTEMMELSER**

### **Krav om detaljregulering**

Før det kan igangsettes nye tiltak innenfor formålene BS1-BS4 og SAA1-3 stilles det krav om detaljregulering. Andre tiltak som for eksempel torg, gatetun, bakke-parkeringsplasser og bussterminal på bakkenivå som er i tråd med områdeplanen, kan gjennomføres uten detaljregulering.

Innenfor hele planområdet kan mindre tilbygg, påbygg, fasadeendringer og andre tiltak av mindre karakter gjøres uten detaljreguleringsplan.

Detaljreguleringer kan justere grensene mellom ulike formål og foreta en mindre avvikelse av områdeplanens avgrensning dersom det er nødvendig for å fremme områdeplanens intensjon. Dersom Byplanen eller kommuneplanen er revidert når detaljreguleringsplaner fremmes, skal nyere krav til bl.a parkering, uteareal, støy, høyder m.m. legges til grunn.

### **Arealutnyttelse og byggehøyder**

- utnyttelsesgraden innenfor hvert enkelt felt for utbyggingsformål settes til maksimalt 300 % BRA.
- bruksareal skal ikke regnes med tenkte plan for hver tredje meter.
- byggehøyder skal være varierte og avklares gjennom detaljreguleringsplanene, men skal sikre god arealutnyttelse samtidig som bevaringsverdig og fredet bebyggelse, viktig siktlinjer og solforhold i parker og torg skal hensyntas.
- bebyggelsen i SAA1 og SAA2 skal hensynta og avtrappes mot den fredete stasjonsbygningen, som har en mønehøyde på ca kote +213,5.

### **Funksjons- og kvalitetskrav**

- bebyggelsen skal plasseres med fasadeliv i formåls grense mot gater og byrom der det ikke er byggegrenser.
- 1.etasje som er vendt mot offentlig gate, plass eller torg skal være tilrettelagt for publikumsfunksjoner og ha minimum høyde på 4,5 meter.
- fasader på bakkeplan og i øyehøyde mot offentlige gater og plasser skal være transparente og åpne.

- på Rådhusplassen og ved stasjonen skal vann inngå som et element, som fontene, vannspeil eller annen installasjon.
- langs Ringvegen skal det plantes trerekker.
- uteområdene skal legges til rette for aktiviteter gjennom alle årstider.
- deler av offentlige parker og plasser opparbeidet for lek innenfor planområdet og inntil delfelt kan inngå i beregningen av uteoppholdsarealer for boliger innenfor BS2 og BS3.
- På offentlige torg og plasser det skal brukes materialer av høy kvalitet med fokus på driftkostnader og holdbarhet
- På torgene skal det vektlegges gode estetiske kvaliteter og kunstnerisk utsmykning skal vektlegges.

**Der det ikke er krav om detaljreguleringsplan, skal følgende leveres sammen med byggesøknad:**

- Plan for håndtering av overvann og beskrivelse av tiltakets påvirkning på grunnvannstand.
- Utomhusplan som viser planlagt bruk gjennom året, materialbruk, beplantning, møblering, belysning, installasjoner, stigningsgrad, kanter, skilting og planlagt trafikkregulering mm.

**Midlertidig bruk**

- Rivningstomter tillates ikke brukt til parkering.
- Midlertidig bruk av områdene som er i tråd med planens intensjoner om å styrke bykvalitetene og aktivitetstilbudet i sentrum kan tillates.

**Parkering og sykkelparkering**

- Parkeringskrav for bil og sykkel i utbyggingsområdene skal følge Byplanens bestemmelser.
- Det skal etableres minimum 240 innfartsparkeringsplasser i tilknytning til kollektivknutepunktet innenfor SAA2-3.
- Ved jernbanestasjonen skal det etableres minimum 200 sykkel-parkeringsplasser under tak, fordelt på begge sider av sporene, eller i tilknytning til kryssing av sporområdet.
- Parkeringskjellere kan etableres innenfor hele planområdet, og atkomster til p-kjeller skal i størst mulig grad etableres i utkanten av planområdet. P-kjellere skal tilrettelegges for å kunne kobles sammen innenfor planområdet. Det skal utarbeides en samlet plan som viser atkomster og mulighetene for sammenkobling av parkeringskjellere.
- Ved stenging av eksisterende atkomster til p-anlegg, må det anlegges nye tilfredsstillende løsninger.

**For formålene o\_SKA1-3, SAA1-2 eller o\_SGT1:**

- skal det ved nye tiltak som ikke krever detaljreguleringsplan, foreligge en situasjonsplan som viser hvordan alle disse områdene er løst samlet. Gjelder ikke ved mindre tiltak nevnt i § 1. 2.ledd. Situasjonsplanen skal utarbeides i samarbeid med og godkjennes av kommunen.

## **Støy**

Støykrav skal være i henhold til T-1442 og kommuneplanens bestemmelser.

## **Utearealer**

Utearealkrav skal være i henhold til Byplanens bestemmelser.

## **Byforming, estetikk og universell utforming**

Kravene skal være i henhold til Byplanens bestemmelser.

## **Geoteknikk**

Det stilles krav om geoteknisk utredning og dokumentasjon av stabiliteten og nødvendige geotekniske tiltak i områder under marin grense ved detaljregulering eller ved tiltak i bakken.

## **§ 2. REKKEFØLGEKRAV**

### **Byggeområder**

Før det gis igangsettingstillatelse for ny bebyggelse i henhold til detaljreguleringsplan innenfor byggeområdene, skal følgende tiltak være etablert eller sikret etablert:

#### **BS1:**

- Gatetun (SGT1)
- Torg (o-ST)
- En park på nordsiden og mellom byggene på rådhuset
- gatetverrsnittet til Ringvegen mellom Henrik Bulls veg og gatetun SGT1
- gatetverrsnittet til Ringvegen mellom gatetun SGT1 og Algarheimsvegen
- utvidelse av tilfart fra Gotaasalleen til rundkjøring ved Algarheimsvegen

#### **BS2:**

- SGG2 fram til motsatt side av Ringvegen
- En park på nordsiden og mellom byggene på rådhuset
- gatetverrsnittet til Ringvegen mellom Henrik Bulls veg og gatetun SGT1
- gatetverrsnittet til Ringvegen mellom gatetun SGT1 og Algarheimsvegen
- gatetunet SGT2
- utvidelse av tilfart fra Gotaasalleen til rundkjøring ved Algarheimsvegen

#### **BS3:**

- gatetunet SGT2
- gatetverrsnittet til Ringvegen mellom Henrik Bulls veg og gatetun SGT1

#### **BS4:**

- gatetverrsnittet til Ringvegen mellom Henrik Bulls veg og gatetun SGT1

### **SAA1:**

- gatetunet SGT1.
- SKA2 med tilgrensende fortau SF.
- gatetverrsnittet til Ringvegen mellom gatetun SGT1 og Algarheimsvegen.
- utvidelse av tilfart fra Gotaasalleen til rundkjøring ved Algarheimsvegen.
- kryssing av jernbanen for myke trafikanter fra SGT1 til og gjennom SGG1.

### **SAA2 eller SAA3:**

- minst 240 innfartsparkeringsplasser innenfor SAA2-3.
- gatetverrsnittet til Ringvegen mellom Henrik Bulls veg og gatetun SGT1.
- SGG2 fram til motsatt side av Ringvegen.
- plattformområdet SKA3.
- gatetunet SGT1.
- gatetverrsnittet til Ringvegen mellom gatetun SGT1 og Algarheimsvegen.
- utvidelse av tilfart fra Gotaasalleen til rundkjøring ved Algarheimsvegen.
- kryssing av jernbanen for myke trafikanter fra SGT1 til og gjennom SGG1.

Stasjonsparken GP1 må opprustes samtidig med gatetunet SGT1.  
Kollektivanleggsområdet SKA1 må opparbeides samtidig med overgang.

### **Vann- og avløp og annen infrastruktur i bakken**

Før det settes i gang tiltak innfor planområdet, skal det utarbeides en overordnet plan for vann, avløp og annen teknisk infrastruktur for Jessheim sentrum. Nye vann- og avløpsledninger eller annen infrastruktur under bakken skal ses i sammenheng med samlet plan for parkering, og skal i utgangspunktet ikke være til hinder for gjennomføring av en felles sammenkoblet parkeringskjeller i og nær planområdet.

### **Renovasjon**

Før rammetillatelse gis, må detaljerte planer for tilrettelegging av renovasjonsløsningen (husholdning) behandles og godkjennes av VARV-enheten.

### **Parkeringsanlegg**

Før det anlegges ny bebyggelse eller nye parkeringsanlegg, skal det utarbeides en samlet plan for parkering med atkomster for hele planområdet og nødvendig tilgrensende areal. Planen skal godkjennes av kommunen etter høring hos grunneiere og vegmyndigheter. Planen må minimum vise atkomster og muligheter for sammenkobling. Opparbeidelse må godtas av grunneier.

## **§ 3. BEBYGGELSE OG ANLEGG**

Hvilke underformål som tillates innenfor sentrumsformål avklares nærmere gjennom detaljreguleringsplanen hvis ikke annet er angitt i denne områdeplanen.

### **Sentrumsformål (BS1-BS2)**

- skal brukes til rådhus og kulturhus som kan kombineres med andre sentrumsformål. Boliger godtas ikke i BS1.
- det skal sikres adkomst for varelevering og store biler som skal betjene kulturhuset og rådhusets saler.
- ved detaljregulering av BS1 eller BS2 og der eventuelt dagens bebyggelse planlegges revet, så skal en park/uteareal med tilstrekkelig areal for opphold og lek reguleres og opparbeides. Parken kan inngå i beregning av framtidige uteområder for eventuelle boliger innenfor området BS2. Eksisterende trær skal i utgangspunktet bevares.

### **Sentrumsformål (BS4)**

- boliger tillates ikke etablert innenfor 20 meter fra midten av nærmeste jernbanespor.
- ny bebyggelse skal hensynta tilliggende småskala-bebyggelse.

### **Sentrumsformål (BS5)**

- bygningen er regulert med hensynsone bevaring (H570-1).
- kan også brukes til sykkelhotell/sykkelparkering. Det tillates ikke boligformål.
- bruken må ikke være i strid med bevaring av bygningen.
- kommersiell virksomhet tillates dersom sikkerhetskravene i forhold til Jernbaneverkets drift kan dokumenteres. Dokumentasjonen skal godkjennes av Jernbaneverket.
- det stilles ikke krav til parkering knyttet til bygningen.

## **§ 4. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

### **Samferdselsanlegg kombinert med sentrumsformål (SAA1)**

- mindre tiltak som mindre takoverbygg, venterom, kiosk eller andre tiltak som legger til rette for busstrafikk vil kunne gjennomføres uten krav om ny regulering.
- ved etablering av annen kollektivterminal som betjener Jessheim stasjon vil SAA1 kunne utvikles som sentrumsformål. Detaljreguleringen må avklare om det er mulig med gode boliger og utearealer.
- større tiltak kan detaljplanlegges og dimensjoneres for å sikre utvikling av sentrumsformål. Kollektivterminal kan etableres i 1.etasje, eller i 2.etasje med ny atkomst til rundkjøringen eller Ringvegen.
- det kan etableres heis og trapper mellom plattform og Jessheim bru
- det skal være innganger og vinduer mot gateplan inntil Algarheimsvegen og Ringvegen dersom sentrumsformål i 2.etasje.

### **Samferdselsanlegg kombinert med sentrumsformål (SAA2 og SAA3)**

- fordeling av arealer mellom samferdselsanlegg og sentrumsformål skal avklares i en detaljreguleringsplan. Detaljreguleringen må avklare om det er mulig med gode boliger og utearealer.
- Dersom utbygging, så skal områdene utvikles med bebyggelse fram til formålsgrænse mot veg.

- SAA2 skal ha en bruk på gateplan i sør som betjener kollektivknutepunktet.
- I SAA2 tillates også sykkelhotell, av- og påstigning (kiss'n ride) og bussterminal.

### **Kollektivanlegg (o\_SKA1, o\_SKA3)**

- skal brukes til betjening av plattformer for tog.
- skal ha et grønt preg med noen trær og busker .
- det skal etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser innenfor o\_SKA1 og minimum 50 sykkelparkeringsplasser innenfor o\_SKA3.
- det kan settes av plass for parkering samt av- og påstigning innenfor o\_SKA1.
- det kan etableres heis og trapper mellom plattform og Jessheim bru.

### **Kollektivanlegg (o\_SKA2)**

- skal brukes til betjening av plattformer for tog.
- deler som ikke disponeres til kollektivanlegg kan opparbeides som midlertidig uteareal for tilliggende bebyggelse.
- det skal etableres minimum 100 sykkelparkeringsplasser under tak.
- stasjonsbygningen (H730-1) er fredet etter kulturminneloven og kan brukes til bevertning, tjenesteyting, forretning, kontor, taxisentral, sykkelhotell og overnatting så lenge bruken ikke er i strid med fredningen. Se § 6.
- det kan opparbeides taxi-holdeplasser og oppstillingsplasser for «buss for tog».
- det kan etableres heis og trapper mellom plattform og Jessheim bru.

### **Trase – Jernbane (o\_STJ)**

- det tillates etablert sykkelparkering i tilknytning til plattformer innenfor området.

### **Gateterminal (o\_SV) / Gate med kjøreveg (o\_SKV), sykkelfelt (o\_SS), annen vegggrunn (o\_SVT) og fortau (o\_SF)**

- alle veganlegg skal utføres som gater i kombinasjon med torg og gatetun.
- i Ringvegen mellom gatetunet-SGT1 og Henrik Bulls veg kan det etableres gateterminal for buss i kombinasjon med fortau og sykkelveg, eller kjøreveg med sykkelfelt og fortau.
- vareleveringslommer kan tillates.

### **Torg (o\_ST)**

- det kan tillates paviljong eller scene integrert i utformingen av torget.
- det skal avsettes soner for uteservering i tilknytning til bebyggelsen.
- det skal settes av plass til min. 100 sykkelparkeringsplasser fordelt i området.
- deler av torget kan opparbeides for lek og som park.

### **Torg (f\_ST)**

- Det kan tillates tilrettelegging for uteservering, som skal ses i sammenheng med utforming av resten av torget/Rådhusplassen.

### **Gatetun (o\_SGT1)**

- der aksene Rådhusplassen til Sagaparken krysser Ringvegen skal det planlegges for en type gatetun som gir ivaretar alle trafikanter.
- området skal i hovedsak opparbeides med ett gulv, men med ulik bruk av dekke eller lav kantstein/opphevet kjørebane.
- det tillates ikke parkeringsplasser for bil innenfor området gatetun, men det kan gjøres unntak for HC-parkering.
- det kan etableres et lite antall oppstillingsplasser til av- og påstigning (kiss'n ride).
- Det må avsettes plass for «buss for tog» i eller gjennom gatetunet.
- det skal settes av plass til minimum 50 sykkelparkeringsplasser fordelt i området.
- det tillates landingspunkt for gangbru.

### **Gatetun (o\_SGT2)**

- skal beplantes med noen trær/busker, og vurderes i forhold til Jessheim kirke.
- aksene for gående og syklende mellom Rådhusvegen og Ringvegen skal holdes åpen og skal være tilgjengelig for allmenn ferdsel.
- det kan etableres innkjøring til parkeringsanlegg over eller under bakken, som ikke må være til hinder for gående og syklende gjennom gatetunet.
- det skal settes av plass til minimum 50 sykkelparkeringsplasser.

### **Gangveg – gangareal (o\_SGG1)**

- det tillates landingspunkt for gangbru.
- illustrasjonene til vinnerforslaget «Puls» fra arkitektkonkurransen våren 2014 skal være rettleidende for utformingen. (Se planbeskrivelsen).
- det skal settes av plass for minimum 100 sykkelparkeringsplasser.
- det skal være plass for trær og annen vegetasjon.
- ved overgangsløsning skal det vurderes kobling til omkringliggende bebyggelse.

### **Gangveg – gangareal (SGG2)**

- siktlinje mellom Rådhuset og sporområdet skal holdes åpen.
- det kan tillates beplantning, belysning, møblering, sykkelparkering og andre elementer som ikke hindrer ferdsel gjennom området.

### **Sykkelveg, -felt (o\_SS)**

- sykkelfelt skal etableres som vist i plankartet.

## **§ 5. GRØNNSTRUKTUR**

### **Park (o\_GP1)**

- større eksisterende trær (omkrets større enn 90 cm målt 1 m over bakken) skal tas vare på.
- kan utvikles med moderne og funksjonelle løsninger som ivaretar forbindelsene gjennom stasjonsområdet.



## **§ 6. HENSYNSSONER**

### **Båndlagt etter kulturminneloven. H730-1**

- Stasjonsbygningen ved Jessheim stasjon er fredet etter kulturminneloven § 15, jfr § 22, og er inkludert i landsverneplanen for kulturminner i jernbanen. Stasjonsbygningen skal forvaltes i henhold til fredningsvedtaket av 28.11.1996. Fylkeskommunen er forvaltningsmyndighet. Det tillates ikke bruk som er i konflikt med vernehensynene.

### **Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljøer. H570-1 og -2**

- H570-1: Pakkhusets eksteriør, dører, vinduer, dekorative detaljer, materialbruk skal bevares/tilbakeføres til tidligere dokumentert utseende. Ved endringer skal kulturminnemyndigheten tas med på råd. Det tillates ikke bruk som er i konflikt med vernehensynene.
- H570-2: Eksteriøret på rådhusets vestre fløy skal bevares. Vedlikehold og mindre ombygging skal tilpasses eksisterende fasade.

### **Særlige krav til infrastruktur. H410-1**

- det tillates etablert bru med heis og trapp. Brua må gi muligheter for å trille en sykkel i trappene og over brua.
- illustrasjonene til vinnerforslaget «Puls» fra arkitektkonkurransen våren 2014 skal være rettleidende for utformingen. (Se planbeskrivelsen).