

ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER OMRÅDEREGULERING FOR JESSHEIM NORD
VEDTATT AV KOMMUNESTYRET DEN 1.12.2014, SAK 91/14

Ordfører

§1 AVGRENSING

Det regulerte området er vist med reguleringsgrenser på plankart merket ID-364, datert 03.06.2014, rev. 12.11.2014

§2 REGULERINGSFORMÅL OG HENSYNSSONER

Området reguleres til følgende formål og hensynssoner, jfr. plan- og bygningsloven (pbl.) §§ 12-5 og 12-6:

Bebyggelse og anlegg (pbl. § 12-5. nr. 1):

- B Boligbebyggelse
- B/K/T Kombinert bebyggelse anleggsformål, Bolig/Kontor/Tjenesteyting
- B/K Bolig/Kontor
- N/T1 – N/T3 Næring/Tjenesteyting
- H/O Hotell/ overnatting

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

- o_AVG1 – o_AVG4 Annen veggrunn – grøntareal
- o_G/S Gang-/sykkelveg
- Holdeplass/plattform

Grønnstruktur (pbl. § 12-5. nr. 3):

- f_G1, f_G2a+b, f_G3 Grønnstruktur

Hensynssoner (pbl. § 12-6):

- H370_1 - 370_3 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler)
- H_570 Kulturmiljø

Bestemmelsesområde (pbl. § 12-7):

- GB Tillat å etablere gangbro
- UG Undergang skal ivaretas
- SV1 Tillatt å etablere støyvoll
- MAR Område avsatt til midlertidig anlegg- og riggområde

§3 PLANKRAV

Ved søknad om større tiltak etter PBL i områder regulert til bebyggelse og anlegg, skal det utarbeides detaljregulering for hele eller deler av feltet. Ved søknad om mindre tiltak etter PBL, kan kommunen kreve at det utarbeides detaljregulering for hele eller deler av feltet. Kravene gjelder ikke felt B.

§4 REKKEFØLGEKRAV

1. Før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet skal samferdselstiltak regulert i *"Detaljregulering for E6 med kryssene V23 og V24, samt vegtilknytninger på begge sider av E6 ved Jessheim"*, vedtatt 16.06.2014, være etablert.
2. Før det gis igangsettelse innen planområdet skal byggeplan for riks- og fylkesveger være godkjent av Statens Vegvesen, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
3. Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i felt N/T1, N/T2, B/K/T og B/K, skal bussholdeplass på hver side av fv. 174 være opparbeidet. Kravet inkluderer bussholdeplassenes tilknytning til gang- og sykkelveisystem på samme side av veien.
4. Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i felt N/T2, B/K/T og B/K, skal utbedring av eksisterende undergang under fv 174 være opparbeidet iht. Statens vegvesens håndbøker 017 og 018.
5. Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i felt B/K og B/K/T, skal følgende være opparbeidet:
 - a. Gang- og sykkelveg fra eksisterende gang- sykkelvegsystem rundt Grønvoldkrysset (kryss 6 i veiplan V23) fram til planfri krysning for myke trafikanter over fv. 454.
 - b. Ny planfri krysning for myke trafikanter over fv. 454.
6. Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i felt N/T2, skal ny planfri krysning for myke trafikanter over fv. 454 være opparbeidet.
7. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse i felt N/T1 og N/T2 skal tilliggende grønstruktur i felt G1 være opparbeidet.

8. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse i felt N/T1 og N/T2, skal tilliggende grønnstruktur i felt G2 være opparbeidet.
9. Før det kan gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse i felt N/T3, skal tilliggende grønnstruktur i felt G3 være opparbeidet.
10. Før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelse, skal eventuelle tilhørende støytiltak være opparbeidet, jfr. § 6.4.
11. Før det gis midlertidig brukstillatelse for boligbebyggelse skal felles uteoppholdsarealer og lekearealer være ferdigstilt.
12. Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse i planområdet, skal ny pumpestasjon med ledningsnett til Gardermoen renseanlegg være godkjent som driftsklart.
13. Senest før det gis midlertidig brukstillatelse for bebyggelsen i planområdet, skal vann og avløpsanlegg som betjener bebyggelsen fram til anviste tilkoblingspunkter på det eksisterende kommunale VA-nettet være bygget og godkjent som driftsklare. Anlegg for overvannsbehandling/infiltrasjon til grunnen skal være ferdig bygget og ferdigstilt. Anlegg for renovasjon skal være bygget i henhold til gjeldende retningslinjer.
16. Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet, skal opprusting av tursti til og rundt Nordbytjernet være opparbeidet iht. godkjent plan.
17. Før det gis midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor planområdet skal en utendørs treningspark ved Nordbytjernet være opparbeidet iht. godkjent plan.

§5 DOKUMENTKRAV

- A. I detaljreguleringsplaner skal tilliggende regulert grønnstruktur inngå. I detaljreguleringsplanene skal det vises og/eller redegjøres for:
 - Plassering av bygninger og anlegg
 - Tomteinndelinger

- Interne veger og gangveger
- Planlagt terreng
- Interne og sekundære grønnstrukturer
- Eksisterende vegetasjon som fjernes
- Disponering av ubebygde arealer
- Etappevis utbygging av planområdet
- Utbyggingens effekt- og energibehov, og alternative energikilder
- Håndtering av overvann
- Høyder på veger, plasser og bygninger
- Tilpasning av terreng mot tilgrensede arealer
- Parkeringsløsning
- Universell utforming av utearealer
- Renovasjonsløsninger som er i tråd med kommunens renovasjonsregler
- Støyfaglig utredning hvor støyberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår
- Trafikkutredning hvor trafikkberegninger og beskrivelse av nødvendige tiltak inngår.
- Detaljregulering for område N/T 3 skal belyse behovet for eventuell planfri krysning av fylkesvei mellom N/T2 og N/T3.
- Detaljregulering for område B/KT og B/K skal belyse behovet for fortau fra adkomsten til B/K/T og nordover frem til eksisterende gang- sykkelveg.

B. Før det gis rammetillatelse skal det fremlegges og godkjennes tilleggsdokumentasjon:

- Støyutredning
- Utomhusplan:
 - Som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:100 eller 1:200
 - Profiler/ snitt med eksisterende og nytt terreng
 - Områder for snøopplag
 - Interne gang- sykkelveger og stier

Kommunen kan i tillegg kreve:

- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse
- Visualiseringer / fotomontasjer som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende eksisterende og planlagt bebyggelse

C. Før utbygging i det regulerte området starter, skal det utarbeides en rammeplan for vann- og avløpsanlegg for hele området. Denne planen skal godkjennes av VARV-enheten. Det skal utarbeides detaljplaner for utvendige vann og avløpslegg for det

enkelte delfelt i området eller for det enkelte større bygg. Detaljplanene skal utformes med basis i rammeplanen og i henhold til kommunens VA-norm. Detaljplaner skal godkjennes av VARV-enheten før anleggene iht. planen, bygges.

- D. Byggeplaner for offentlig veganlegg skal være godkjent av kommunen. Byggeplaner for riks- og fylkesveier skal være godkjent av Statens vegvesen. Veger skal utformes iht. kommunenes vegnorm/ vegvesenets håndbok 017 "Veg- og gateutforming" og opparbeides iht. håndbok 018 "Vegbygging".

§ 6 FELLESBESTEMMELSER

§ 6.1 Beregning av utnyttelse

Utnyttelse av arealformål til bebyggelse og anlegg beregnes i kvadratmeter (m²) bruksareal (BRA).

Glassgårder og rom med stor høyde skal regnes uten teoretiske plan.

Målbare plan som har himling lavere enn 1,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes med i bygningens bruksareal med 50 % av planets bruksareal. Plan som har himling lavere enn 0,5 m over terrengets gjennomsnittsnivå rundt bygningen, regnes ikke med i bygningens bruksareal.

Parkeringsplasser på terreng medregnes i BRA med 18m² pr. plass.

§ 6.2 Utforming

Ved etablering av støyskjermer og andre tiltak mot støy skal det legges spesielt vekt på estetisk kvalitet.

Bygningsmassen og tilhørende utearealer og offentlige byrom skal utformes slik at disse samspiller både estetisk og bruksmessig. Det skal gis et arkitektonisk uttrykk av høy kvalitet.

Bebyggelsen skal henvende seg mot gater, gatetun og torg innenfor planområdet. Forretning, bevertning og tjenesteytende virksomhet skal lokaliseres mot, og med inngang fra gater, gatetun og torg.

Det skal etableres et gaterom orientert omtrentlig i retning nord/syd, som forbinder felt N/T1 og N/T2. Bebyggelsen skal definere og bygge opp under dette gaterommet.

Bebyggelsen skal utformes med samspill i materialvalg og volumoppbygging. Bebyggelse skal gis et variert formspråk og varierte høyder. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol.

Tekniske anlegg, heisoppbygg og lignende integreres i den arkitektoniske utformingen.

Innenfor felt N/T1 og N/T2 skal bygningskroppene plasseres slik at det sikres avstand mellom bebyggelsen til gangforbindelser og sikt mellom felt o_G1 og o_G2.

Næringsbebyggelsen vest og øst for fv. 454 skal samspille i materialbruk og utforming.

Innenfor B/K/T og B/K skal boligbebyggelsen som ligger nærmest Trondheimsvegen utformes slik at den henvender seg mot Trondheimsvegen.

Innenfor B/K/T og B/K skal mellomrommet mellom næringsbebyggelsen og boligbebyggelsen, og arealet som ligger i tilknytning til gangbroen over fv. 454, utformes med parkmessige kvaliteter og være offentlig tilgjengelig.

Boligbebyggelsen skal utformes med høy arkitektonisk kvalitet, samt utformes med varierte størrelser, høyder og typologier.

Formålsgrenser er også byggegrense.

Miljøzone/byggeforbudssone til E6, skal være 150 m, målt fra byggegrense til senterlinjen i nærmeste kjørefelt på europaveg.

Minimumsavstand fra byggegrense til veg skal være 30 meter, målt fra byggegrense til senterlinjen i nærmeste kjørefelt på fylkesveg. Med unntak av Trondheimsvegen nordover fra kryss 4 i vegplanen for V23, hvor minimumsavstanden skal være 20 meter fra senterlinje. På kommunal veg skal minimumsavstanden være 8,5 meter målt fra senterlinjen.

Uttak av masser kan kun tas ned til minimum 4 m over grunnvannstanden.

§ 6.3 Parkering

Følgende maksimal parkeringsnorm legges til grunn for øvrige funksjoner i planområdet:

Formål	Antall p-plasser	Pr. enhet
Kontor, treningssenter, hotell, konferanse, håndverksvirksomhet, verksted, veg- og serviceanlegg o.l	10	1000m ² BRA
Forretning	12	1000m ² BRA

Helserelatert virksomhet	13	1000m ² BRA
Konsentrert småhusbebyggelse*	1,5 + 0,20 gjesteparkering	Boenhet
Blokkbebyggelse*	1 + 0,20 gjesteparkering	Boenhet
Barnehage	1,2	Pr. ansatt
Barne- og ungdomsskole	0,7	Pr. årsverk
Videregående skole	0,3	Pr. årsverk

*Bolityper iht. H-2300 Grad av utnytting

Det tillates 4 plasser for motorsykkel pr 100 m² næringsareal.

Innenfor området skal det totalt etableres minimum 40 p-plasser med lademulighet for el-bil.

Minimum 5 % av p-plassene for bil skal reserveres bevegelseshemmede.

Det skal tilrettelegges med sykkelparkering for minst 20 % av de ansatte. Deler av sykkelparkering skal være overdekket og plasseres i nærheten av innganger.

For bolig skal det tilrettelegges for 2 sykkelparkeringsplasser pr. boenhet.

Parkering skal samles innenfor en eller flere p-hus eller i kjeller innenfor felt for bebyggelse og anlegg. En begrenset andel korttidsparkering kan anlegges på terreng.

§ 6.4 Støy

For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging» (T-1442), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn for alle tiltak i planområdet. Dette gjelder også anleggsstøy.

Inngrep i støyvollen tillates dersom bebyggelse eller andre konstruksjoner ikke forringer støyforholdene, etter godkjenning fra kommunen og Statens vegvesen.

§ 6.5 Luftkvalitet

Utendørs luftkvalitet skal vurderes i henhold til "Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging" (T-1520), eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne. Det skal ikke tilrettelegges for rehabilitering eller opphold i gul sone.

§ 6.6 Restriksjoner i fht. Oslo lufthavn, Gardermoen

Det tillates ikke bygg, anlegg eller konstruksjoner herunder kraner, som trenger gjennom flyplassens horisontalflate på kote 252,7. Det skal gjennomføres radiotekniske vurderinger av hvorvidt det planlagte objekts plassering, størrelser og

utforming kan påvirke signalkvaliteten ved anlegg på flyplassen. Bruken av bygningskraner skal inngå i vurderingen.

Det må ikke etableres laserlys eller annet lys som på grunn av sin intensitet, utforming eller farge kan medføre fare for flysikkerheten.

OSL skal varsles i alle søknadsppliktige plan- og byggesaker innenfor planområdet.

§ 6.7 Uteoppholdsareal

Uteareal tilknyttet bolig 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.

Det skal opparbeides 45 m² uteoppholdsareal per 100 m² boligbruksareal, hvorav minimum 25m² skal opparbeides som lekeareal på terreng. Maksimum 5 m² av hver private balkong kan inngå i uteoppholdsarealet.

§ 6.8 Overvann

Overvann skal håndteres lokalt. Ved søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for behandling av alt overflatevann, både takvann, overflatevann og drensvann. Overvann skal håndteres etter prinsippet om lokal overvannshåndtering på en slik måte at grunnvannsbalansen opprettholdes og grunnvannet ikke forurenses. Bruk av løsmasser til infiltrasjon, skal kun skje der det er minst 4 m ned til grunnvannsstanden.

§ 6.9 Anleggsperioden

Det skal i anleggsperioden iverksettes tiltak for å unngå ulykker og forurensing. Det skal redegjøres for blant annet støy- og luftforurensing og avrenning av overvann i anleggsperioden, med beskrivelse av avbøtende tiltak.

§ 6.10 Forretning

Det tillates etablert lokaler i bygg til strøks- og virksomhetstjenende handel med maksimalt 2000 m² innenfor felt N/T1 og N/T2. Det tillates etablert lokaler i bygg til strøks- og virksomhetstjenende handel med maksimalt 1000 m² innenfor felt N/T3.

§ 6.11 Gang- og sykkelveg

I detaljreguleringene for felt N/T1 og B/K/T skal det reguleres offentlig gang- og sykkelveg fra broen over E6 til eksisterende gang- sykkelvegsystem rundt Grønvoldkrysset. Gang – og sykkelvegen skal gå via gangbro over fv. 454.

§ 6.12 Utearealer

Gjeldende statlige eller kommunale normer for utearealkrav for skoler og barnehager skal følges. Dette avklares nærmere ved søknader om tillatelse.

§ 6.13 Bolig

Det tillates etablert maks 20 000 m² bolig innenfor felt B/K/T og B/K.

§ 6.14 Automatisk fredete kulturminner

Det stilles ikke vilkår om arkeologiske undersøkelser i forbindelse med dispensasjon av de berørte automatisk fredete kulturminnene id 140209, 140210, 140211, 140213 og 140214 som er markert som bestemmelsesområde #1- #5 i plankartet. Tiltak iht. planen er tillatt

§ 7 BEBYGGELSE OG ANLEGG

§ 7.1 Næring/Tjenesteyting, N/T1

Det tillates etablert kontor, barnehage, undervisning, forretning, bevertning, institusjon, administrasjon, annen offentlig og privat tjenesteyting.

Det tillates etablert helikopterlandingsplass. Bruken skal ikke legge restriksjoner på trafikken på Oslo lufthavn, herunder også sett i forhold til en fremtidig 3. rullebane øst for nåværende østre bane.

Tillatt maks bruksareal er BRA=68 000 m². Maks kotehøyder er regulert i plankartet. Bebyggelsen skal utformes med varierende høyder.

§ 7.2 Næring/Tjenesteyting, N/T2

Det tillates etablert kontor, bevertning, barnehage, undervisning, forretning, institusjon, administrasjon, annen offentlig og privat tjenesteyting.

Tillatt maks bruksareal er BRA=54 000 m². Maks kotehøyder er regulert i plankartet. Bebyggelsen skal utformes med varierende høyder.

§ 7.3 Næring/Tjenesteyting, N/T3

Det tillates etablert bevertning, bensinstasjon og serviceanlegg, forretning, håndverks- og verkstedsvirksomhet med tilhørende kontor.

Tillatt maks bruksareal er BRA=45 000 m². Maks kotehøyder er regulert i plankartet. Bebyggelsen skal utformes med varierende høyder.

§ 7.4 Kombinert bebyggelse anleggsformål, Bolig/Kontor/Tjenesteyting B/K/T

Det tillates etablert bolig, kontor og barnehage. Langs Trondheimsvegen skal det etableres boligbebyggelse. Langs fv. 454 skal det etableres kontorbebyggelse.

Tillatt maks bruksareal er BRA=30 000 m². Maksimale kotehøyder er regulert i plankartet. Bebyggelsen skal utformes med varierende høyder. Høydene på bebyggelsen skal trappes ned mot eksisterende boligbebyggelse øst for planområdet.

§ 7.5 Bolig/Kontor, B/K

Det tillates etablert bolig og kontor. Langs Trondheimsvegen skal det etableres boligbebyggelse. Langs fv. 454 skal det etableres kontorbebyggelse.

Tillatt maks bruksareal er BRA=10 000 m². Maksimale kotehøyder er regulert i plankartet. Bebyggelsen skal utformes med varierende høyder. Høydene på bebyggelsen skal trappes ned mot eksisterende boligbebyggelse øst for planområdet.

§ 7.6 Boligbebyggelse, B

Boligformål omfatter kun eksisterende bygg. Tillatt BYA = 30 %.

§ 8 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 8.1 Annen vegareal grøntareal

I annet veggrunn grøntareal, i felt o_AVG1 – o_AVG5 tillates det etableres støyvoll og/eller støyskjerm.

§ 9 GRØNNSTRUKTUR

f_G1:

Feltet tillates opparbeidet som parkareal tilknyttet felt N/T1 og N/T2. Det skal opparbeides stier som tilknyttes undergangen under fv174. Det tillates etablert støyvoll og/eller støyskjerm. Parken skal være offentlig tilgjengelig.

f_G2:

Feltet tillates opparbeidet som parkareal. Det skal etableres stier til gangbro over fv. 454. Det tillates etablert støyvoll og/eller støyskjerm. Parken skal være offentlig tilgjengelig.

f_G3:

Feltet tillates anvendt som øvingsareal for interkommunal brannstasjon. Nærmere bruk avklares i detaljregulering. Parken skal være offentlig tilgjengelig.

§ 10 HENSYNSSONER

§ 10. 1 Fareområder, høyspentanlegg H370_1-H370_3

Det tillates ikke bebyggelse under hensynssonene før høyspenttraseen legges i jordkabler. Hensynssonene bortfaller dersom traseen legges i jordkabler. Nødvendige sikkerhetstiltak i anleggsfasen må avklares med netteier før byggestart.

§ 10. 2 Kulturmiljø (H_570)

Så langt det er hensiktsmessig bør istandsetting og ombygging av bygning bevare bygningens opprinnelige eksteriørmessige målestokk, takform og fasader, dør- og vindusutforming, materialvalg og farger.

§ 11 BESTEMMELSEOMRÅDER

§ 11.1 GB

Det er tillatt med oppføring av gangbro over fv. 454 for å sikre kryssing for gående og syklende.

§ 11.2 UG

Undergang under fv. 174 skal ivaretas, det tillates å utbedre og forkorte eksisterende undergang.

§ 11. 3 SV1

Innenfor bestemmelsesområdet SV1 skal det etableres støyvoll. Det tillattes terrenginngrep i støyvollen forutsatt at det gis tilfredsstillende støyforhold iht. T-1442 jf. § 6.4.

§ 11. 4 MAR

Innenfor disse områdene tillates nødvendige terrengarbeider, avdekking av løsmasser, mellomlagring av masser, midlertidig anleggsveger, riggområder, stikkrenner, lagerplass for masser, område for mobil pukk- og asfaltverk inklusive masselager samt parkering av anleggsmaskiner. Etter avsluttet anlegg opphører midlertidig reguleringsformål. Opprinnelig reguleringsformål skal da gjelde. Områdene skal beskyttes mot mulig forurensningsbelastning. Topplag skal så langt som mulig legges til side og tilbakeføres etter avsluttet bruk. Områdene skal settes i stand i samsvar med dagens bruk senest ett år etter at anleggsvirksomheten opphører.

§ 11.5 AFK #1 - #5

Innenfor disse områdene ligger automatisk fredete kulturminner uten vilkår om arkeologiske utgravinger. Tiltak iht. planen er tillatt.