

# Detaljregulering for B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst, Langeland skog

---

## Reguleringsbestemmelser

Datert: 14.09.2020

Revidert 07.09.2021

PlanID 447

## 1. Planens hensikt

---

Hensikten med planen er å legge til rette for et attraktivt boligområde med et variert boligtilbud og gode møteplasser. Hensynet til grønnsstruktur og nærhet til marka skal vektlegges.

## 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. Alle områder kan slippe videreført vannmengde og flomvann 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) Ved behov for drenering i byggegroper skal grunnvannsnivå overvåkes og byggedrenering etableres over grunnvannstand for å hindre drenering av grunnvannet.
- f) Kjellere som planlegges lavere enn kote for grunnvannstand, skal utføres med tett konstruksjon. Nedkjøring til parkeringskjeller må utformes slik at flomvann ikke renner inn i kjelleren ved 200-års flom.

### 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 og frisikt

- 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.
- b) For avkjørsel til offentlig kjøreveg o\_SKV1, er krav til sikt 4x20 m + 3x25 m ved kryssing av gang- og sykkelveg.

## 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 i hovedsak 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) For boligbebyggelse i gul støysone ( $L_{den} > 55$  dB) skal alle boenheter ha tilgang til privat eller felles uteoppholdsareal med tilfredsstillende støyforhold. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsomt bruksformål i hver boenhet skal ha et åpningsbart vindu mot stille side, herunder minimum 1 soverom. Med stille side menes at man kan åpne vinduet mot et støynivå  $L_{den} \leq 55$  dB.

c) 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.

d) Støyskjermer tillates oppført mot offentlig veg i henhold til godkjent forenklet byggeplan.

## 2.6 Renovasjon

a) Oppsamlingsløsninger for husholdningsavfall skal plasseres på egen grunn, og det skal benyttes nedgravde avfalls løsninger.

b) Det skal utarbeides en renovasjonsplan for renovasjonsløsning i tråd med Ullensaker kommunes renovasjonsforskrift, og felles kommunal veinorm vedtatt 18.06.2019. Renovasjonsplanen skal godkjennes av Ullensaker kommunes renovasjonsmyndighet.

c) Renovasjonsplan skal utarbeides i samsvar med utomhusplan.

## 2.7 Kvalitet på leke- og uteoppholdsarealer

a) Arealer til lek og uteopphold tilknyttet boligene, skal lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering og nettstasjoner. Det skal være direkte solinnfall den 1. mai kl. 15:00 på minimum 50% av arealene.

b) Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike alders- og brukergrupper og for ulike årstider.

c) Gårdsrom og felles uteoppholdsarealer skal oppleves som et sammenhengende uterom med en helhetlig landskapsarkitektonisk utforming. Arealene skal ha et grønt preg, og det skal være et tydelig skille mellom privat og felles uteoppholdsareal, f.eks. med nivåforskjell, hekk eller kantstein.

e) Trær skal i hovedsak bevares i grupper med flersjiktet vegetasjon for å sikre stabilitet.

f) Alle boliger skal ha tilgang til nærlekeplass maks 50 meter fra boligen. 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.

## 2.8 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for det enkelte byggetrinn med tilgrensende fellesarealer, samt lekearealer som skal opparbeides samtidig i henhold til § 6.3.2. Utomhusplanen skal vise:

a) Reguleringsgrenser og tomtegrenser.

- b) Skille mellom offentlig, privat og felles areal.
- c) Byggegrenser og plassering av bebyggelse og anlegg.
- d) Lekeplasser med møblering.
- e) Eksisterende og planlagt terreng med koter og punkthøyder.
- f) Vegetasjon som skal bevares og ny vegetasjon.
- g) Avkjørsler, interne kjøreveier og gangforbindelser med høydeangivelse og stigningsforhold, samt radier og frisikt.
- h) Biloppstillingsplasser, herunder HC-plasser.
- i) Renovasjonsløsning med adkomst i samsvar med godkjent renovasjonsplan.
- j) Nettstasjoner med adkomst.
- k) Oppstillingsplass for brannbil med adkomst.
- l) Snølagring.
- m) Avrenning av overvann og flomvann (fall til terreng eller sluk) med høydeangivelse.
- n) Beleggstype.
- o) Kantstein og evt. andre kantelementer.
- p) Gjerder, porter, parkutstyr, skilt m.v.
- q) Murer, trapper, levegger m.v.
- r) Lysmaster, ledningsanlegg, kummer, sluk m.v
- s) Eventuelle tiltak for støyskjerming.

## 2.9 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan 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 bolig- og naturområder.
- d) Prinsipper for anleggstrafikk, inkl. driftstider.
- e) Redegjørelse for trafikksikkerhet gjennom utbyggingsperioden, med vekt på turveiforbindelser og trafikksikker 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 B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst, Langeland skog, datert mai 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 knyttet til søknad om igangsetting.

c) Teknisk plan skal godkjennes av kommunen.

d) Teknisk plan skal omfatte det tiltaket eller byggetrinnet det søkes om.

## 2.11 Nettstasjon

a) Det skal avsettes areal for nettstasjon innenfor planområdet. Nettstasjoner kan være frittstående eller i bygg, og det må sikres adkomst med kranbil.

- b) Frittstående 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.
- c) Nettstasjoner bør plasseres minimum tre meter fra veikant, herunder også gang- og sykkelveg.
- d) Nettstasjoner skal ikke medregnes i grad av utnyttning.
- e) Endelig plassering og utforming av nettstasjon med adkomst skal avklares i utomhusplan, ref. § 2.8 og 6.1.2 e).

## **2.12 Hogst**

- a) Det tillates ikke hogst i yngletiden. Avvirkning/hogst legges utenom yngletiden, 15. april – 15. juli.

## **3. Bestemmelser til arealformål**

---

### ***Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)***

#### **3.1 Boligbebyggelse (B)**

##### **3.1.1 Utnyttelse og høyder (B1 og B2)**

- a) På felt B1 og B2 kan det oppføres inntil 40 boenheter i form av eneboliger, tomannsboliger og eneboliger i kjede med tilhørende anlegg. Eneboliger kan ha hybel/utleiedel.
- b) Grad av utnyttning skal ikke overstige %-BYA påført plankartet. Bilparkering i garasje/carport og på terreng skal medregnes i %-BYA med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- c) 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.

##### **3.1.2 Plassering (B1 og B2)**

- a) Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- b) Nettstasjon, støyskjerm, levegg på inntil 2 m høyde og støttemur på inntil 1,5 m høyde, utendørs trapp og rampe, samt bod på inntil 50 m<sup>2</sup> og maks byggehøyde 4 meter, tillates oppført utenfor byggegrensen, inntil 1 m fra formålsgrensen. Mot offentlig kjøreveg er byggegrensen 4 m fra formålsgrensen mot annen veggrunn (o\_SVG).

##### **3.1.3 Parkering (B1 og B2)**

- a) Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil i henhold til de laveste kravene i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune.
- b) Minst én parkeringsplass være i garasje/carport. Biloppstillingsplass foran carport/garasje kan medregnes som plass 2.
- c) Biloppstillingsplass på terreng kan plasseres inntil formålsgrensen mot felles annen veggrunn. Det tillates rygging ut i felles veg (f\_SKV2) fra biloppstillingsplass.
- d) Carport/garasje parallelt med vei kan plasseres inntil 2 meter fra formålsgrensen mot felles annen veggrunn (f\_SVG). Carport/garasje med innkjøring vinkelrett på vei kan plasseres inntil 6 meter fra formålsgrensen mot felles annen veggrunn.
- e) Det skal opparbeides minst 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

### **3.1.4 Utforming og tilpasning til terreng (B1 og B2)**

- a) Det skal sikres en variasjon i boligbebyggelsen, for eksempel ved bruk av takform, materialbruk og farger. Det skal oppføres minst 3 ulike typer boliger på hvert felt.
- b) Inntil 30% av boligene på felt B1 og B2 kan være eneboliger i kjede med 3 eller 4 enheter. Boligene skal utformes med fasadesprang, høydeforskyvning og/eller sideforskyvning mellom hver boenhet, og det skal være minimum 3 meter avstand mellom husrekkene.
- c) Minimum 70% av boligene skal være eneboliger og tomannsboliger.
- d) Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende eller nytt terreng. Der terrenget tilsier det skal det bygges med underetasje. Oppfylling av terreng for å etablere plate på mark tillates ikke der det ligger til rette for å plassere boligen i terrenget.

### **3.1.5 Felles uteoppholdsareal, nærlekeplass og gangforbindelser (B1 og B2)**

- a) På felt B1 skal det avsettes minimum 1 800 m<sup>2</sup> felles uteoppholdsareal, inkludert nærlekeplass(er) og stier/gangforbindelser.
- b) Nærlekeplass(er) på felt B1 skal opparbeides i henhold til § 2.7, og være tilgjengelig for boliger på felt B1, B2 og BFS4.
- c) Gangforbindelser skal etableres i retning nord-sør (del av gjennomgående sti mellom turvei o\_GTD1 og felles lekeplass f\_BLK2), og i retning øst-vest. Fri bredde mellom private hager skal være minst 3 m på det smaleste på felt B1 og 2 m på det smaleste på felt B2.

## **3.2 Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)**

- a) For felt BFS1-BFS3 gjelder bestemmelser for detaljregulering for B2 Stendansen, PlanID 405.

### **3.2.1 Utnyttelse og høyder (BFS4)**

- a) På felt BFS4 kan det oppføres inntil 12 eneboliger med tilhørende anlegg. Eneboliger kan ha hybel/utleiedel.
- b) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA påført plankartet. Bilparkering i garasje/carport og på terreng skal medregnes i %-BYA med 18 m<sup>2</sup> per plass.
- c) 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.

### **3.2.2 Plassering (BFS4)**

- a) Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.
- b) Nettstasjon, støyskjerm, levegg på inntil 2 m høyde og støttemur på inntil 1,5 m høyde, utendørs trapp og rampe, samt bod på inntil 50 m<sup>2</sup> og maks byggehøyde 4 meter, tillates oppført utenfor byggegrensen, inntil 1 m fra formåls grensen. Mot offentlig kjøreveg er byggegrensen 4 m fra formåls grensen mot annen veggrunn (o\_SVG).

### **3.2.3 Parkering (BFS4)**

- a) Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil i henhold til de laveste kravene i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune.
- b) Minst én parkeringsplass være i garasje/carport. Biloppstillingsplass foran carport/garasje kan medregnes som plass 2.
- c) Biloppstillingsplass på terreng kan plasseres inntil formåls grensen mot felles annen veggrunn. Det tillates rygging ut i felles veg (f\_SKV2) fra biloppstillingsplass.

d) Carport/garasje parallelt med vei kan plasseres inntil 2 meter fra formålsgrensen mot felles annen veggrunn (f\_SVG). Carport/garasje med innkjøring vinkelrett på vei kan plasseres inntil 6 meter fra formålsgrensen mot felles annen veggrunn.

e) Det skal opparbeides minst 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

#### **3.2.4 Utforming og tilpasning til terreng (BFS4)**

a) Det skal sikres en variasjon i eneboligbebyggelsen, for eksempel ved bruk av takform, materialbruk og farger. Det skal oppføres minst 3 ulike typer eneboliger på feltet.

b) Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende eller nytt terreng. Der terrenget tilsier det skal det bygges med underetasje. Oppfylling av terreng for å etablere plate på mark tillates ikke der det ligger til rette for å plassere boligen i terrenget.

#### **3.2.5 Stier og gangforbindelser (BFS4)**

a) Det skal opparbeides en sti gjennom BFS4 (del av gjennomgående sti mellom turvei o\_GTD1 og felles lekeplass f\_BLK2). Fri bredde mellom private hager skal være minst 2 m på det smaleste.

### **3.3 Konsentrert småhusbebyggelse (felt BKS)**

#### **3.3.1 Utnyttelse og høyder (BKS)**

a) Innenfor felt BKS kan det oppføres rekkehus med tilhørende anlegg inntil 33 boenheter.

b) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BYA påført plankartet.

c) 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.

#### **3.3.2 Plassering (BKS)**

a) Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser vist på plankartet.

b) Nettstasjon, støyskjerm, levegg på inntil 2 m høyde og støttemur på inntil 1,5 m høyde, utendørs trapp og rampe, samt bod på inntil 50 m<sup>2</sup> og maks byggehøyde 4 meter, tillates oppført utenfor byggegrensen, inntil 1 m fra formålsgrensen. Mot offentlig kjøreveg er byggegrensen 4 m fra formålsgrensen mot annen veggrunn (o\_SVG).

#### **3.3.3 Parkering (BKS)**

a) Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil på felt f\_SPP i henhold til de laveste kravene i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune.

b) Det skal opparbeides minst 2 oppstillingsplasser for sykkel per boenhet.

#### **3.3.4 Utforming og tilpasning til terreng (BKS)**

a) Det skal sikres en variasjon i boligbebyggelsen, for eksempel ved bruk av takform, materialbruk og farger. Det skal oppføres minst 3 ulike typer boliger på feltet.

b) Maks antall enheter i rekke er 4. Det skal være minimum 3 meter avstand mellom husrekkene.

c) Der det ligger til rette for det, skal boenhetene trappes eller sideforskyves i forhold til hverandre. Alternativt skal andre virkemidler benyttes for å skape en variasjon i fasadeutformingen.

d) Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende eller nytt terreng. Der terrenget tilsier det skal det bygges med underetasje. Oppfylling av terreng for å etablere plate på mark tillates ikke der det ligger til rette for å plassere boligen i terrenget.

### **3.3.5 Nærlekeplass (BKS)**

a) Det skal minimum opparbeides en nærlekeplass. Lekeklassen bør lokaliseres sentralt i området og alle boliger på feltet skal ha trygg og universell tilgang til lekeklassen.

### **3.3.6 Stier og gangforbindelser (BKS)**

a) Det skal opparbeides en sti gjennom BKS (del av gjennomgående sti mellom turvei o\_GTD1 og felles lekeplass f\_BLK2). Stien kan krysse lekeplasser og fellesarealer. Fri bredde mellom private hager skal være minst 2 m på det smaleste.

## **3.4 Blokkbebyggelse (felt BBB)**

### **3.4.1 Utnyttelse**

a) Innenfor felt BBB1 - BBB2 kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates maks 300 boenheter.

b) Maks 30% av leilighetene kan være 50m<sup>2</sup> BRA eller mindre. Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 30% av leilighetene skal være 70-90 m<sup>2</sup> BRA. Minimum 20% av leilighetene skal være 90 m<sup>2</sup> BRA eller større.

c) Grad av utnytting skal ikke overstige %-BRA påført plankartet. BRA helt eller delvis under terreng samt arealer for åpen parkering og utendørs beholdere for renovasjon skal ikke medregnes i grad av utnytting. Med delvis under terreng menes plan som har himling lavere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

### **3.4.2 Plassering**

a) Blokkbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

b) Utenfor byggegrensen, men ikke nærmere formåls grensen enn 1 meter og ikke innenfor områder avsatt til hensynssoner (ref. § 4.1), tillates følgende tiltak:

- Balkonger og markterrasser.
- Frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m<sup>2</sup> og maks byggehøyde 4 meter.
- Nettstasjon
- Levegg (frittstående eller forbundet med bygning) med høyde inntil 1,8 m og lengde inntil 10 m.
- Fylling med inntil 1:2 stigningsforhold.
- Forstøtningsmur på inntil 1 m høyde.
- Intern vei, biloppstillingsplasser og arealer til renovasjon.
- Trapper og ramper.
- Kjeller, helt eller delvis under terreng.
- Innkjøring til garasjekjeller med tilhørende forstøtningsmurer.

### **3.4.3 Byggehøyder**

a) Det skal være variasjon i byggehøyder tilsvarende minimum 2 etasjer innenfor hvert felt.

b) Maks tillatt gesimshøyde er c+234 for bebyggelse med flatt tak. Maks tillatt mønehøyde er c+237 for bebyggelse med saltak.

c) Inntil 20 % av blokkbebyggelsen på hvert felt kan oppføres med makshøyder. Minimum 80% av blokkbebyggelsen på hvert felt skal ha maks gesimshøyde c+231,5 eller lavere.

d) Tekniske installasjoner samt heis- og trapperom kan tillates inntil 3 meter over angitt maks gesimshøyde på inntil 20 % av takflaten. Tekniske installasjoner skal ligge tilbaketrukket fra fasadelivet.

e) Det tillates anlegg for solcellepanel eller annen energiproduksjon på tak.

#### **3.4.4 Utforming og materialbruk**

a) Ny bebyggelse skal ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal utformes i en naturlig og jordfarget palett med innslag av tre. Hvert felt (BBB1 og BBB2) skal ha sin identitet. Der flere hus er satt sammen skal fasader brytes opp slik at store monotone flater unngås. Maksimal lengde/bredde for sammenhengende bebyggelse kan ikke overstige 70 meter og det skal være avbrekk/forskyving/annet i fasade over 35 meter. For å medvirke til variasjon i det arkitektoniske uttrykket skal minimum 2 typer fasademateriale og minimum 2 ulike farger benyttes på hvert hus. Hovedmaterialet skal variere innenfor samme husgruppe.

b) Takene skal vurderes som en del av området taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

c) Konstruksjoner og tekniske installasjoner på tak, samt sykkelboder og nettstasjoner på terreng, skal utformes slik at de harmonerer med øvrig bebyggelse i utforming og materialbruk.

d) Leiligheter i 1. etasje skal ha direkte tilgang til uteareal.

e) Svalgangsløsninger tillates ikke.

#### **3.4.5 Krav til bilparkering**

a) Det skal opparbeides parkeringsplasser for bil i henhold til de laveste kravene i den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune.

b) Minimum 20 % av parkeringsplassene skal ha tilgang til ladestasjoner, med mulighet for å tilrettelegge samtlige parkeringsplasser for lading av elbiler på et senere tidspunkt.

c) Minimum 5 % av p-plassene skal reserveres forflytningshemmede og lokaliseres i nærheten av inngangspartier eller heis.

#### **3.4.6 Krav til sykkelparkering**

a) Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

b) Minimum 2/3 av plassene skal være under tak.

c) Det skal sikres ladepunkter for elsykler og minst 10 % av plassene skal være store nok til å parkere transport- og familiesykler.

#### **3.4.7 Uteoppholdsareal**

a) Det skal settes av minimum 45 m<sup>2</sup> MUA pr 100 m<sup>2</sup> BRA til bolig. Inntil 5 m<sup>2</sup> privat balkong eller markterrasse per boenhet kan medregnes.

b) På interne gang- og sykkelveier tillates kun kjøring i forbindelse med renovasjon, vedlikehold og uttrykning (brann, syketransport m.v.). Interne gang- og sykkelveier skal utformes som en integrert del av gårdsrommene, og fremstå som et attraktivt gulv tilpasset opphold, lek og rekreasjon. Arealene medregnes i MUA dersom innkjøring skiltes med kjøreforbud, med unntak av for ovenfor nevnte kategorier.

c) Minst 50% av MUA skal bestå av arealer hvor eksisterende vegetasjon er opprettholdt eller arealer som er opparbeidet med jordtykkelse som muliggjør planting av større busker og trær.

d) Forhager/ markterrasser mot offentlig gate skal utformes med høy kvalitet og være berikende for det offentlige rommet.



### **3.4.8 Nærlekeplass**

Minimum 300 m<sup>2</sup> MUA pr felt skal opparbeides til nærlekeplass. Arealet kan fordeles på flere lekeplasser, men hver lekeplass kan ikke være mindre enn 75 m<sup>2</sup>.

### **3.5 Renovasjon (felt BRE)**

- a) Felt f\_BRE1 er felles område for renovasjon for felt BKS.
- b) Felt f\_BRE2 og f\_BRE3 er felles områder for renovasjon for felt B1, B2 og BFS4.
- c) For felt f\_BRE gjelder bestemmelser for detaljregulering for B2 Stendansen, PlanID 405.

### **3.6 Lekeplass (felt BLK)**

- a) For alle lekeplassene tillates det åpne løsninger for håndtering/fordrøyning av overvann. Dette må utføres på en slik måte at det ikke kommer i konflikt med, eller utgjør en fare for, små barn som skal benytte lekeplassene.
- b) Felt f\_BLK1 og f\_BLK2 er felles grendelekeplass for felt BBB1–BBB2, B1-B2 og BFS4.
- c) Felt f\_BLK3 er felles kvartalslekeplass og f\_BLK4 er felles lekeplass for felt B1-B2 og BFS4.
- d) F\_BLK4 er felles nærlekeplass for felt B1-B2 og BFS4.
- e) Grendelekeplass f\_BLK1 skal delvis opparbeides med et fast dekke som gir mulighet for plasskrevende aktiviteter for barn og ungdom i barne- og ungdomsskolealder, for eksempel ballspill. Grendelekeplassen skal møbleres med apparater som gir mulighet for bevegelseslek. Ut over dette skal natur bevares, og det kan tilrettelegges for naturlek. Det skal være aktiviteter tilpasset både sommer- og vintersesongen, og voksne og de minste barna skal også kunne benytte området. Kobling til eksisterende tursti skal opprettholdes ved å bevare mest mulig av opprinnelig terreng.
- f) Grendelekeplass f\_BLK2 skal i liten grad opparbeides, men tilrettelegges for naturlek og friluftaktiviteter som f.eks. hyttebygging og grillplass/leirplass. Eksisterende terreng og vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, men det tillates felling av enkelte trær og mindre terrengbearbeiding for å innpasse lekeareal og gangforbindelser.
- g) Kvartalslekeplass f\_BLK 3, skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater og aktiviteter for barn i barneskolealder. Innenfor området skal særlig berg i dagen prioriteres bevart, og det tillates ikke etablert lekeapparater på kollen i vest.

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

#### **3.7 Veg (felt SV)**

For felt o\_SV gjelder bestemmelser for detaljregulering for B2 Stendansen, PlanID 405.

#### **3.8 Kjøreveg (felt SKV)**

- a) Kjøreveg o\_SKV1 skal være offentlig.
- b) Kjøreveg f\_SKV2 skal være felles adkomstvei for felt B1-B2 og BFS4.

#### **3.9 Gang- og sykkelveg (felt SGS)**

- a) Gang- og sykkelveg, o\_SGS1-o\_SGS4, skal være offentlig.
- b) O\_SGS1, på strekningen mellom o\_SVT1 og o\_SVT2, skal være kjørbare og tilrettelegges for fremkommelighet for utrykningskjøretøy (beredskapsvei).

#### **3.10 Annen veggrunn – teknisk anlegg (felt SVT)**

- a) Annen veggrunn – teknisk anlegg, o\_SVT1 og o\_SVT2, skal være offentlig.

b) Veggrunnen skal opparbeides som en del av beredskapsveien, og det skal etableres bom for å hindre gjennomkjøring for biltrafikk.

### **3.11 Annen veggrunn - grøntareal (felt SVG)**

a) Annen veggrunn – grøntareal, o\_SVG1 – o\_SVG14, skal være offentlig.

b) Annen veggrunn – grøntareal, f\_SVG15 og f\_SVG16 skal være felles for felt B1-B2 og BFS4.

c) På felt o\_SVG4 skal det oppføres støyskjerm med 1 meters høyde mot eiendommen gnr. 131 bnr. 60 utenfor planområdet.

### **3.12 Parkeringsplasser (felt SPP)**

a) Parkeringsplass f\_SPP skal være felles for felt BKS. I utformingen av parkeringsplassen skal det legges vekt på å bevare eksisterende trær.

b) Alle p-plasser skal forberedes for ladepunkt for elektrisk kjøretøy.

### **Grønnstruktur (12-5 nr. 3)**

#### **3.13 Turdrag (felt GTD)**

a) Turdrag o\_GTD1 og o\_GTD2 skal være offentlig.

b) Eksisterende tursti skal opprettholdes og reetableres der stien må legges om. Det er ikke krav om universell utforming.

#### **3.14 Vegetasjonsskjerm (felt GV)**

a) For felt GV1 gjelder bestemmelser for detaljregulering for B2 Stendansen, PlanID 405.

b) På felt GV2 tillates det oppført et gjerde med høyde inntil 2,5 meter for å hindre plantesmitte. Gjerdet kan oppføres inntil formålgrensen mot offentlig annen veggrunn, o\_SVG4.

c) Ved oppføring av tett gjerde, må nødvendig del av gjerdet være i støyabsorberende materiale for å unngå tilbakeslag av støy mot boligbebyggelse på motsatt side av o\_SKV1.

### **Landbruks-, natur og friluftsførmål (12-5 nr. 5)**

#### **3.15 LNFR (felt L)**

a) For felt L gjelder bestemmelser til kommunedelplan for Jessheim sørøst.

## **4. Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)**

---

### **Særlige hensyn til landbruk, reindrift, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø**

#### **4.1 Hensynssone grønnstruktur (H540)**

a) Innenfor hensynssoner H540\_1 – H540\_2 skal eksisterende terreng og vegetasjon i hovedsak bevares. Områdene skal bevares som element i overordnet grønnstruktur med kobling mot naturområdet langs Langmyra.

b) Det tillates ikke tiltak innenfor hensynssonen, med unntak av følgende:

- For H540\_1 tillates tiltak for håndtering av overflatevann samt mindre tilrettelegging for opphold og ferdsel.
- For H540\_2 tillates mindre tilrettelegging for naturlek og ferdsel. Kobling mot eksisterende turveisystem utenfor planområdet skal opprettholdes/sikres.

## 4.2 Hensynssone landskap (H550)

H550\_1 omfatter fjellformasjonen «Ryggen» som skal bevares som et verdifullt og identitetsskapende landskapselement.

## 5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelsesområde (#1)

- a) Innenfor bestemmelsesgrense #1 markert på plankartet skal det etableres mulighet for å avlede overvann ved store nedbørmengder gjennom prosjekterte flomveier.
- b) Det tillates ikke oppført bygninger eller anlegg eller utført terrengendringer som hindrer vannvei innenfor dette området.

### 5.2 Midlertidig bygge- og anleggsområde (#2)

- a) Område #2 omfatter arealer som kan bli berørt ved opparbeidelse av offentlig kjøreveg, o\_SKV1, med tilhørende annet vegareal.
- b) Arealer som berøres skal tilbakeføres til opprinnelig stand når o\_SKV1 er ferdigstilt.
- c) Midlertidig bygge- og anleggsområde opphører ved utstedelse av ferdigattest for veganlegget o\_SKV1.

## 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 implementeres.
- c) Teknisk plan iht. § 2.10 være godkjent.

#### 6.1.2 Før det gis rammetillatelse for ny bebyggelse skal i tillegg

- a) Renovasjonsplan for omsøkt område iht. § 2.6 være godkjent.
- b) Utomhusplan for boligfeltet med tilhørende fellesarealer iht. § 2.8 være godkjent.
- c) Miljøoppfølgingsplan iht. § 2.9 være godkjent.
- d) For felt BFS4: Teigen skytebane være avviklet og eventuelle behov for opprensning i grunnen ved skytterhuset, markert på plankartet som bebyggelse som forutsettes fjernet, være gjennomført iht. gjeldende forskrifter.

### 6.2 Før igangsettingstillatelse

#### 6.2.1 Før det gis tillatelse til tiltak skal

- a) Teknisk plan iht. § 2.10 være godkjent. Det kan for øvrig gis tillatelse til forberedende grunnarbeider før planen iht § 2.10 er godkjent.
- b) Trasé for lysløype med terskel i Langmyra m.v., og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/stier og grønnstrukturer må være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht.

reguleringsplan for Langmyra (PlanID 434). Lysløypa kobles sammen med dagens lysløype sør og øst for omkjøringsvegen.

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

- a) 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.
- b) Sikkerhet avsettes for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/Ringvegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet.
- c) Byggeplan for omkjøringsvegen være godkjent av rette veimyndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene være inngått.
- d) Kjøreveg, o\_SKV1, være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale.
- g) 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, og den skal bygges i ett strekk.
- b) Trasé for lysløype med terskel i Langmyra som regulert i grønnstrukturplan for Langmyra, PlanID 434.
- 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) Kjøreveg o\_SKV1, gang- og sykkelveg o\_SGS2-4, støyskjerm på felt o\_SVG4 og skjerm/gjerde på felt GV2, skal være opparbeidet frem til, og langs med, det feltet boligen er en del av. Terrengforming og beplantning av annen veggrunn skal ferdigstilles samtidig med resten av veianlegget.
- b) Beredskapsveg / gang- og sykkelveg (o\_SGS1, o\_SVT1 og o\_SVT2), før boliger på felt BBB1 kan tas i bruk.
- c) Grendelekeplass f\_BLK1, før boliger på felt BBB1 kan tas i bruk.
- d) Grendelekeplass f\_BLK2, før boliger på felt BBB2 og BKS kan tas i bruk.
- e) Lekeplass f\_BLK3, før boliger på felt B1-B2 og BFS4 kan tas i bruk.
- f) Tiltak etter teknisk plan.
- g) Tiltak etter utomhusplan. Ved ferdigstilling i vinterhalvåret gjelder også 6.3.3 a).

#### **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.