

## **REGULERINGSBESTEMMELSER**

### **1. Fellesbestemmelser**

#### **1.1 KRAV OM DETALJREGULERING (§ 12-7 NR. 11)**

Før det tillates nye større bygge- og anleggstiltak innenfor planområdet skal det foreligge godkjent detaljregulering. Planområdet for hver detaljreguleringsplan skal avgrenses slik at nødvendige sammenhenger knyttet til bygningsmasse, byrom, grønnstruktur, veisystem og gang- og sykkelveier, og overvannsløsninger innenfor utbyggingsområdene ivaretas.

Krav om detaljregulering gjelder ikke:

- Skole og idrettsområde BOP, BIA
- Veier, gang- og sykkelveier SKV, SGS, SHS
- Grønnstruktur/Park GP
- Grønnstruktur/Turveg GT
- Overvannsanlegg SOV

#### **1.2 FUNKSJONS- OG KVALITETSKRAV (§ 12-7 NR. 4,7,12)**

##### **1.2.1 Universell utforming**

Bygninger, utearealer og anlegg som er publikumsrettet og eller offentlig tilgjengelig skal være universelt utformet for alle befolkningsgrupper, herunder bevegelseshemmede, orienteringshemmede og miljøhemmede.

##### **1.2.2 Estetikk**

Bebyggelse skal gis et variert formspråk. Det skal tas hensyn til byrom, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, material- og fargebruk. Bygninger skal ha god orientering i forhold til sol, vind og lys.

I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og fjernvirkning. Det åpnes for arkitektonisk handlingsrom i forhold til utforming og design av nye bygg innenfor hvert enkelt område gjennom detaljreguleringsplan.

##### **1.2.3 Støy**

Ved utbygging av ny bebyggelse skal T-1442/2016 eller den til enhver tids gjeldende retningslinje for støy i arealplanlegging legges til grunn for støyskjermingstiltak. Estetikk knyttet til utforming, materialbruk og fargevalg skal vurderes ved utforming av støyskjermingstiltak. Det skal i detaljregulering fastsettes bestemmelser for begrenning av støy fra bygge- og anleggsvirksomhet.

Avvikssonen for støy med bestemmelser fra kommuneplanen videreføres i denne planen.

Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges støyberegning med tilhørende detaljert støyfaglig vurdering. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støyinnivå i boliger og utendørs støyinnivå på uteoppholdsarealer kan overholdes. Avbøtende tiltak skal fremgå av støyvurderingen og det skal fremlegges plan for nødvendige støyskjermingstiltak for planområdet.

#### **1.2.4 Grunnforhold**

Det skal gjennomføres nødvendige geotekniske undersøkelser til detaljregulering. Grunnvannsstanden i området skal ikke senkes.

#### **1.2.5 Overvann**

Lokal overvannshåndtering skal legges til grunn for overflatevann, drensvann og takvann ved detaljregulering, detaljutforming og prosjektering av tiltak. Det skal legges til grunn 0-utslipp for opp til 20 års-regn til felles overvannsanlegg fra delområdene B1-B11, SB, BKB, BOP, BBH, BIA 1 og BIA2.

Flomsikker byggehøyde for veg, gang og sykkelveier og bygg innenfor de enkelte byggeområdene skal fastsettes i detaljregulering. Det skal legges til grunn 200 års flom med 40% klimapåslag. De enkelte utbyggingsprosjektenes overgangsløsninger skal oversendes kommunen for innlegging i modellen

#### **1.2.6 Vann og avløp**

Bebyggelse skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett i henhold til krav i VA-norm for Ullensaker kommune. Overvann må håndtere på egen tomt og skal ikke slippes på det kommunale vann- og avløpsnette. Rammeplan for vann, avløp og overvann for de enkelte utbyggingsprosjektene skal dokumenteres til detaljregulering.

#### **1.2.7 Renovasjon**

Det skal legges til rette for renovasjonsordning i samsvar med gjeldende renovasjonsbestemmelser. Planer for tilrettelegging av renovasjon skal behandles og godkjennes av VARV-enheten senest i forbindelse med rammetillatelse. Det vurderes å etablere sentralt avfallssug innenfor planområdet.

#### **1.2.8 Energi**

Det skal vektlegges utbyggingsløsninger som gir lav energibruk.

#### **1.2.9 Beregning av utnyttelsesgrad**

Bruksareal (BRA) regnes av bebyggelse både over og under terreng, med unntak av parkeringsanlegg under bakkenivå.

#### **1.2.10 Tilleggsdokumentasjon til rammetillatelse**

Krav til tilleggsdokumentasjon til rammetillatelse skal fastsettes i detaljreguleringsplan. For tiltak som ikke krever detaljregulering skal det før rammetillatelse godkjennes følgende tilleggsdokumentasjon:

- Situasjonsplan
- Utomhusplan som viser høydesatte terrengkurver, detaljutforming og opparbeidelse av ubebygde arealer i målestokk 1:100 eller 1:200
- Fasadeoppriss som viser tiltaket sett i sammenheng med nærliggende bebyggelse
- Profiler/snitt med eksisterende og nytt terreng
- Visualisering som illustrer tiltak i sammenheng med nærliggende områder og bebyggelse
- Detaljplan for vann, avløp og overvannshåndtering

## 2. Bestemmelser til arealformål

### 2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (§ 12-5 NR. 1)

#### 2.1.1 Fellesbestemmelser for felt B1-B12, BS, BKB

##### Uteoppholdsareal og lekeplasser

Det skal settes av 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal for rene boligområder. Minimum 25 m<sup>2</sup> av disse skal opparbeides til lekeareal for barn på terreng. Maksimum 5 m<sup>2</sup> av privat balkong kan inngå i utregningen.

1. mai skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av leke- og uteoppholdsarealet.

For område BS (nærsepter) og område KB skal det settes av minimum 25 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal til uteoppholdsareal. Minimum 20 m<sup>2</sup> av disse skal opparbeides til lekeareal for barn på terreng. Arealet kan unntaksvis anlegges på lokk på/over gateplan. Maksimum 5 m<sup>2</sup> av privat balkong kan inngå i utregningen.

1. mai skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av leke- og uteoppholdsarealet. For område BS (nærsepter) kan 20% av kravene til uteoppholdsareal løses i bydelsparken forutsatt at prosjektet hever standarden på bydelsparken.

For boligbebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m<sup>2</sup> pr. 25 boenheter. Kvartalslekeplass skal minimum anlegges for hver 150 boliger. Arealet skal være minst 1,5 daa.

Det skal være sikker ferdsel mellom nærlekeplass og bolig. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur.

Boliger på bakkeplan skal skjermes for innsyn med vegetasjonsbuffer, nivåforskjell eller andre tiltak som gir avskjerming.

##### Parkering for sykkel og bil

Det skal legges til grunn en parkeringsnorm som vist i tabellen under.

	<b>P-plasser bil</b>	<b>P-plasser sykkel</b>
Konsentrert småhusbebyggelse	1,5 + 0,2 gjesteparkering	2 pr. boenhet
Blokkbebyggelse	1,0 + 0,2 gjesteparkering	2 pr. boenhet
Forretning, cafe mv.	MAX 1 (min 50) pr. 50 m <sup>2</sup> BRA	2 pr. 100
Kontor	MAX 1 (min 50) pr. 75 m <sup>2</sup> BRA	2 pr. 100
Skole, barnehage	0,6 plasser pr. ansatt	1 pr elev

Det legges opp til sambruk av parkeringsarealer til idretts- og skoleområdet. Parkering skal i byggeområdene B1-B11, BS og BKB fortrinnsvis legges til parkeringskjeller eller parkeringshus. Parkeringsanlegg for gjesteparkering kan unntaksvis tillates på markplan, under forutsetning at de plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes.

Parkering for sykkel skal plasseres nær hovedinngang. Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ.

### Parkering for forflytningshemmede

5-10 % av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for forflytningshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser.

Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 6 % av parkeringsplassene tilrettelegges forflytningshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser.

### Parkering for el-bil

Minst 6 % av p-plasser ved publikumsbygg og større parkeringsanlegg for bolig/næring skal være tilrettelagt for el-bil parkering.

## 2.1.2 Boliger (B1 - B12)

Boligområdene skal utvikles med variert tetthet og arealutnyttelse og varierte boligtypologier fra småhusbebyggelse og tett/lav til blokkbebyggelse. Bebyggelsen tetthet og byggehøyder skal avtrappes ut mot LNF-områder og park GP5.

I område B7 eller B8 skal det settes av areal til barnehage med felles uteoppholdsarealer på 7,2 daa. I område B11 skal det settes av areal til barnehage med felles uteoppholdsareal på 9,0 daa.

For de enkelte delfeltene gjelder følgende rammer for utnyttelsesgrad og byggehøyder:

Felt	Utnyttelsesgrad	Byggehøyde
B1	%-BRA 70 %	Inntil 15 m (2 - 4 etasjer)
B2	%-BRA 120 %	Inntil 24 m (2 -7 etasjer)
B3	%-BRA 70 %	Inntil 15 m (2 - 4 etasjer)
B4	%-BRA 110 %	Inntil 24 m (2 - 7 etasjer)
B5	%-BRA 80 %	Inntil 18 m (2 - 5 etasjer)
B6	%-BRA 120 %	Inntil 18 m (2 -5 etasjer)
B7	%-BRA 75 %	Inntil 15 m (2 - 4 etasjer)
B8	%-BRA 90 %	Inntil 21 m (2 - 6 etasjer)
B9	%-BRA 100 %	Inntil 15 m (2 - 4 etasjer)
B10	%-BRA 110 %	Inntil 24 m (2 - 7 etasjer)
B11	%-BRA 120 %	Inntil 24 m (2 - 7 etasjer)
B12	%-BRA 120%	Inntil 24 m (2-7 etasjer)

I overgangen mellom feltene B1 og B2, B3 og B4, B5 og B6, B7 og B8, B10, B11 og B12 skal det etableres gjennomgående grøntstruktur på minimum 15 meter inkludert areal for fordrøyning av overvann. Grøntstrukturen skal knyttes sammen med gangforbindelser i parkene og turvei GT3.

I søndre del av område B11 kan det etableres nærbutikk.

### **2.1.3 Nærsenter (BS)**

Området kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning, kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet og service. I områder avsatt til nærsenter skal bygningene henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park. Minimum 50 % av bygningenes 1. etasje skal forbeholdes publikumsrettede funksjoner, forretninger og service.

Utnyttingsgrad er %-BRA 160 % og byggehøyde inntil 24 m til gesims-/mønehøyde (7 etasjer). Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad skal gjøres i detaljregulering.

### **2.1.4 Kombinert formål bolig, tjenesteyting, næring (BKB)**

Området kan bygges ut med boliger, undervisning- og tjenesteyting.

Utnyttingsgrad er %-BRA 140 % og byggehøyde inntil 24 m til gesims-/mønehøyde (7 etasjer). Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad skal gjøres i detaljregulering.

### **2.1.5 Tjenesteyting skole (BOP)**

I området kan det etableres skoleformål med tilhørende uteareal og anlegg, parkering for bil og løsning for avlevering og henting av elever.

*For øvrig gjelder bestemmelser i reguleringsplan for Gystadmarka skoler med ikrafttredelsesdato 07.09.2015.*

### **2.1.6 Tjenesteyting (BBH)**

*Adkomst til barnehagen er via B2. For øvrig gjelder bestemmelser i reguleringsplan for Gystadmarka barnehage med ikrafttredelsesdato 26.3.2012*

### **2.1.7 Idrettsanlegg (BIA1 og BIA2)**

I området kan det etableres idrettsanlegg og svømmeanlegg med tilhørende service og anlegg samt parkering. I områder BIA1 kan det etableres parkeringshus. For område BIA2 er utnyttelsesgrad %-BYA 80%, og maksimal gesimshøyde 24 meter.

*For øvrig gjelder bestemmelser i reguleringsplan for Gystadmarka idrettsanlegg med ikrafttredelsesdato 04.10.2010.*

## **2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (PBL. § 12-5 NR. 2)**

Veier og anlegg for gående og syklende (SKS, SVT, SGS og SGH) skal være offentlig. Teknisk standard og utførelse skal tilfredsstillende kommunens gjeldende krav og godkjennes før igangsetting. Veier og gang- og sykkelveier skal utformes i samsvar med profiler i vedlegg 1 i planbeskrivelsen til områdereguleringen.

Bussholdeplass skal utformes slik at god sikkerhet og fremkommelighet ivaretas for gående, syklende og bussreisende.

Adkomst til de enkelte byggeområdene skal fastsettes i detaljregulering. Ved utforming av interne adkomstveier og byrom innenfor byggeområdene skal hensynet til gående og syklende prioriteres fremfor hensynet til kjørende.

Byggegrenser langs offentlige vegger i planområdet avklares gjennom detaljregulering.

## 2.3 GRØNTSTRUKTUR (PBL. §12-5 NR. 3)

Grøntstruktur (G, GP1-GP5, GT1-GT3) skal være offentlig.

Bydelsparken GP1-GP4 skal opparbeides etter en helhetlig landskapsplan og parken skal fordrøye overvann. Det skal etableres tverrgående gangmuligheter fra skole og idrettsområdet til bydelsparken og boligområdene B10-B11 og BS. Deler av park GP1 ved BS skal ha høy opparbeidelsesgrad. Parken kan opparbeides trinnvis.

GP5 skal ivaretas som naturområde med opparbeiding av nødvendig fordrøyningsareal for overvann. Det skal etableres en større sentral gangakse mellom boligområdene på hver side av parken. Det kan etableres mindre gangstier, utsiktstårn, sitteplasser og livssynsnytralt seremonirom.

GT3 skal opparbeides som turveg og lysløype. GT1 og GT2 skal sikre adkomst fra skogsparken til GT3 med prepareringsmaskin.

## 1.3 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

Før det gis igangsettingstillatelse for nye bygge- og anleggstiltak innenfor delfelt B1-B12, BS og BKB skal følgende tiltak være gjennomført eller sikret gjennomført:

Tiltak	Område				
	B1-B4	B5-B8	B9-B12	BKB	BS
SKV1	x	x	x	x	x
SKV2	x				
SKV3	x	x	x	x	
SKV4		x			x
SKV5	x	x	x	x	x
SGS 4,7,8,9,11,12	x	x	x	x	x
SGS 15,16,17	x	x	x	x	x
SGS 5,6	x				
SGS 13,14		x			
SGS 12,13	x	x	x	x	x
SGS 18,19,20	x	x	x	x	x
SHS 1,2,3	x	x	x	x	x
SHS 12,13			x	x	x
		x			
GP1 - GP5	x	x	x	x	x
GT1 - GT3	x	x	x	x	x

*Retningslinje:*

*Rekkefølgebestemmelsene vil bli praktisert som del av en områdemodell for utbygging av felles offentlig infrastruktur og bruk av utbyggingsavtaler som omtalt i planbeskrivelsen til områdereguleringen kapittel 3. Med sikret gjennomført menes her at det er inngått utbyggingsavtale med bidrag til tiltakene og oppfølging i samsvar med områdemodellen.*

### **3. Hensynssoner**

#### **3.1 SÆRLIGE KRAV TIL INFRASTRUKTUR (PBL. §11-8A OG 12-7 NR. 2)**

I hensynssone H-410 skal det etableres område for flomveg langs med Myrvegen.

### **4. Bestemmelsesområder**

I områder avsatt til bestemmelsesområder #1, #2, #3 og # 4 skal det etableres fysiske og visuelle tiltak som fartsreducerende tiltak for biltrafikk, og for biltrafikk samt ekspress-syklister i #2.