

22.04.2024

Detaljregulering for B6.1 og T1 Jessheim sørøst, Langeland skog

Reguleringsbestemmelser

Revidert 18.04.2024

PlanID 449

1. Planens hensikt

Hensikten med planen er å legge til rette for et attraktivt boligområde, barnehage og gode møteplasser. Hensynet til grønnstruktur og nærhet til Langmyra 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 20 års regn med klimafaktor 1,5 skal fordrøyes innenfor planområdet.
- c) Lokal og 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 byggeproper 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 Avkjørsler og frisikt

- a) Plassering av avkjørsler (vist med piler på plankartet) er veiledende, men antallet, og fra hvilken veg/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-1442/2016 tabell 3, eller senere retningslinje som erstatter denne).

b) For boligbebyggelse i gul støysone (Lden 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 åpningsbart vindu mot stille side, herunder minimum 1 soverom. Med stille side menes at man kan åpne vinduet mot et støynivå på Lden \geq 55 db.

c) For eksisterende boliger i anleggsfasen gjelder Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2016 kapittel 4, eller senere retningslinje som erstatter denne.

d) Støyskjermer tillates oppført mot offentlig veg iht. godkjent byggeplan

e) For støytiltak innenfor o_SVT6, o_SVT9 og o_SVT10 gjelder detaljregulering Omkjøringsveg Jessheim Sørøst, PlanID 416.

f) For ny barnehage tillates rom uten støyfølsomt bruksformål bak fasade mot gul støysone definert i T-1442.

2.6 Renovasjon

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

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. 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, parkering og nettstasjoner. Det skal være direkte solinnfall den 1. mai kl. 1500 på minimum 50% av arealene.

b) Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper 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 i struktur og utforming mellom privat og felles uteoppholdsareal, f.eks. med nivåforskjell, hekk og kantstein.

d) For blokkbebyggelsen skal forhager/ markterrasser mot offentlig gate utformes med høy kvalitet og være berikende for det offentlige rommet. Interne kjørbare arealer skal fortrinnsvis utformes som en integrert del av et attraktivt gulv tilpasset opphold, lek og rekreasjon.

e) Nærlekeplasser skal primært tilpasses barn i barnehagealder (1-6 år). De skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater, mindre lekeutstyr og tilrettelegging for sandlek, samt en møblert sone

med sittemuligheter. For lek- og uteoppholdsareal som ikke ligger over kjeller, skal naturlige landskapselementer som har kvalitet med tanke på lek og aktivitet bevares. Naturlige landskapselementer som har kvalitet med tanke på lek, aktivitet og identitet/visuelle kvaliteter skal bevares.

f) Trær skal i hovedsak bevares i grupper med feltsjiktet vegetasjon for å sikre stabilitet.

g) Kobling mot eksisterende turveysystem utenfor planområdet skal opprettholdes og sikres.

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 § 5.3.2. 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
- 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
- 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

2.9 Miljø oppfølgingsplan

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) Prinsipper for anleggstrafikk, inkl. driftstider.
- d) Redegjørelse for trafiksikkerhet gjennom utbyggingsperioden, med vekt på turveforbindelser og trafiksikker skoleveg.
- e) Prinsipper for informasjon til innbyggere.

2.10 Teknisk plan

a) Det skal utarbeides teknisk plan (beregninger og tekniske tegninger) for veg, VA og overvann i samsvar med løsninger gitt i teknisk rammeplan VVA for B6.1 og T.1 Jessheim sørøst, Langeland skog, datert mai 2020. Renovasjonsplan utføres etter regelverk og angitte retningslinjer fra kommunen.

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 veg knyttet til søknad om igangsetting.

c) Teknisk plan skal godkjennes av kommunen.

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

e) Det tillates ført VA ledninger innenfor alle arealformålene innenfor planområdet.

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

2.12 Forbud mot hogst i yngletiden

a) Det tillates ikke avvirkning/hogst i yngletiden (april-juni)

3. Bestemmelser til arealformål

Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1 Blokkbebyggelse (felt BBB)

3.1.1 Utnyttelse

a) Innenfor felt BBB1 – BBB4 kan det oppføres blokkbebyggelse med tilhørende anlegg. Det tillates maksimalt 700 boliger innenfor planområdet.

b) Grad av utnyttning er angitt på plankartet. BRA helt eller delvis under terreng samt arealer for utendørs beholdere for renovasjon skal ikke medregnes i grad av utnyttning. Med delvis under terreng menes plan som har himling lavere enn 1,5 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen

c) Maks 30% av leilighetene kan være 50m² BRA eller mindre. Det tillates ikke leiligheter mindre enn 40 m² BRA. Minimum 30% av leilighetene skal være 70-90 m² BRA. Minimum 20% av leilighetene skal være 90 m² BRA eller større.

3.1.2 Plassering

a) Blokkbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

b) Utenfor byggegrensen, men ikke nærmere formålsgrensen enn 1 meter og ikke innenfor områder avsatt til hensynssoner (ref. § 5.3), tillates følgende tiltak:

- Balkonger og markterrasser
- Kjøreramper til parkeringskjeller med tilhørende forstøtningsmur

- Frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m², herunder trafo, maksimal byggehøyde er 4 meter.
- Levegg (frittstående eller forbundet med bygning) med høyde inntil 2,2 m og lengde inntil 10,0 m
- Fylling med inntil 1:2 stigningsforhold
- Innkjøring til garasjekjeller med forstøtningsmur
- Øvrig forstøtningsmur på inntil 1,5 m høyde
- Intern veg, biloppstillingsplasser og arealer til renovasjon
- Trapper og ramper
- Kjeller, helt eller delvis under terreng
- Nettstasjon
- Innkjøring til garasjekjeller med tilhørende forstøtningsmurer og takoverbygg

d) Det skal sikres gjennomgående gang- og sykkelstrøk i felt BBB3 og BBB4 med plass for renovasjon og utrykningskjøretøy. Strøket skal være åpent for allmenn ferdsel.

e) Det skal sikres gangstrøk gjennom BBB2 til barnehagen i BBH.

3.1.3 Byggehøyder

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

b) På felt BBB1 er maks tillatt gesimshøyde +231,5. Inntil 40 % av blokkbebyggelsen kan ha makshøyde innenfor spennet +228,5 og +231,5.

c) På felt BBB2 er maks tillatt gesimshøyde +228.

d) På felt BBB3 er maks tillatt gesimshøyde +234. Inntil 20% av blokkbebyggelsen kan ha makshøyde innenfor spennet +231 og +234.

e) På felt BBB4 er maks tillatt gesimshøyde + 234.5. Inntil 15% av blokkbebyggelsen kan ha makshøyde innenfor spennet +231.5 og + 234.5.

f) Tekniske installasjoner samt heis- og trapperom kan tillates inntil 3.5 meter over angitt maks gesimshøyde på inntil 20% av takflaten. Tekniske installasjoner skal ligge tilbaketrukket fra fasadelivet.

g) det tillates anlegg for solcellepanel eller annen energiproduksjon på tak.

3.1.4 Utforming og materialbruk

a) Ny bebyggelse skal ha variert materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås. Sammenhengende bebyggelse kan ikke overstige 70 meter. Hvert delområde skal gis et særpreg som bidrar til identitet og variasjon.

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 første etasje skal ha direkte adkomst til bakkeplan på minst en side av bebyggelsen.

3.1.5 Krav til bilparkering

Det skal opparbeides 0,8 + 0,2 (gjester) bilparkeringsplasser per boenhet.

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

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

Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50% av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet, og ytterligere 40% skal ha fremlagt infrastruktur for fremtidige ladepunkter. Parkeringsanlegg skal bygges slik at det senere er mulig å tilrettelegge samtlige p-plasser for lading av el-biler.

3.1.6 Krav til sykkelparkering

Det skal opparbeides minimum 2 sykkelparkeringsplasser per boenhet.

Minimum 2/3 av plassene skal være under tak.

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

3.1.7 Uteoppholdsareal

a) Det skal settes av minimum 30 m² MUA pr 100 m² BRA bolig for i BBB1 og BBB2 samlet og 40 m² pr 100 m² BRA bolig i BBB3 og BBB4 . Balkonger, overdekkede kjøreramper og parkering på bakkeplan medregnes ikke i BRA bolig for beregning av MUA. Inntil 5 m² privat balkong kan medregnes i MUA. Felles lekeplass f_BLK1-3 medregnes ikke i MUA.

b) På interne gang- og sykkelveier i BBB1-BBB4 tillates kun kjøring i forbindelse med renovasjon, vedlikehold og utrykning (brann, syketransport mm). Interne kjørbare gang- og sykkelveier samt oppstillingsplass for brannbil skal utformes som en del av gårdsrommene og medregnes i MUA dersom innkjøring skiltes med kjøreforbud med unntak av ovenfor nevnte kategorier.

c) Arealene skal ha et grønt preg. Minst 50 % av uteoppholdsarealet skal bestå av eksisterende terreng, åpen fordrøyning eller opparbeides med jorddybde som muliggjør planting av større busker og trær.

3.1.8 Nærlekeplass

a) For felt BBB1, BBB3 og BBB4 skal minimum 300 m² MUA opparbeides til nærlekeplass. Arealet kan fordeles på flere lekeplasser, men hver lekeplass kan ikke være mindre enn 75 m².

3.2 Barnehage (BBH)

3.2.1 Plassering

a) Barnehagen skal plasseres innenfor byggegrenser angitt på plankartet.

b) Utenfor byggegrensen, men ikke nærmere formålsgrensen enn 1 meter tillates følgende tiltak:

- Frittliggende bygning som ikke skal brukes til beboelse, og som verken har et samlet bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) på over 50 m², maksimal byggehøyde 4 meter.
- Levegg (frittstående eller forbundet med bygning) med høyde inntil 1,5 m.
- arealer til renovasjon.
- Trapper og ramper.
- Kjeller, helt eller delvis under terreng.
- Parkering
- Støyskjerm med høyde inntil 1,5 m.
- **Utvendige gangbroer.**

- Støttemurer inntil 1,5m

Overnevnte tiltak tillates kun på barnehagens uteoppholdsareal dersom minimums kravet til 3000 m² uteoppholdsareal er i varetatt.

c) Det skal etableres gangforbindelse gjennom felt BBH. Forbindelsen skal kobles til BBB2 og fortau langs kjøreveg i nord utenfor planområdet. Når gangforbindelse gjennom barnehagen er etablert, kan resterende areal innenfor bestemmelsesgrensen opparbeides i henhold til vedlagt utomhusplan for felt BBH. Minimumsbredde på gangvei skal være 2,5 m.

3.2.2 Utnyttelse

Grad av utnytting er angitt på plankartet. BRA helt eller delvis under terreng 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.

3.2.3 Byggehøyder

Maks tillatt gesimshøyde er c+ 220. Tekniske installasjoner samt heis- og trapperom tillates inntil 3,5 meter over angitt maks gesimshøyde på inntil 20% av takflaten.

Det tillates anlegg for solcellepanel eller annen energiproduksjon på tak.

3.2.4 Utforming og materialbruk

Ny bebyggelse kan ha variert materialbruk med høy kvalitet. Takene skal vurderes som en del av områdets taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.

3.2.5 Krav til bilparkering

Det skal etableres minimum 0,7 biloppstillingsplasser pr. årsverk. Minst 2 biloppstillingsplasser skal tilrettelegges for forflytningshemmede. Minst 3 av biloppstillingsplassene skal ha ladepunkt for el-bil.

3.2.6 Krav til sykkelparkering

Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass for sykkel per årsverk. Minimum 2stk plasser skal være tilpasset transportsykler. 50 % av plassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.

3.2.7 Uteoppholdsareal

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det innsendes utomhusplan for barnehagetomten i målestokk 1:200.

Det skal opparbeides minimum 3000 m² uteoppholdsareal i tilknytning til barnehagen. Uteanlegget skal bygge opp om og forsterke landskapets topografi.

Uteoppholdsarealet kan delvis anlegges på tak. På deler av uteoppholdsarealet kan det etableres hauger, skråninger og lignende for å gi variasjon og utfordringer i lek.

Barnehagens uteareal skal være tilgjengelig for allmennheten utenom barnehagens åpningstid.

Uteoppholdsareal/lekeareal for barnehage skal ha støy L_d < 55 dB fra vegtrafikk i beregningshøyde 1,5 meter over terreng.

3.2.8 Blågrønn faktor

Barnehagen (BBH) skal tilfredsstillende en blågrønn faktor på 0,85. Utrekning skal dokumenteres i henhold til Norsk standard, NS 3845.

3.3 Lekeplass (felt BLK)

- a) For alle lekeklassene 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 lekeklassene.
- b) Innenfor felt f_BLK1-3 etableres felles grendelekeklass for felt BBB1 – BBB4.
- c) Lekeklass f_BLK1 skal delvis opparbeides med et fast dekke som gir mulighet for plasskrevende aktiviteter for barn og ungdom i alle aldersgrupper, for eksempel ballspill. Det skal være aktiviteter tilpasset både sommer- og vintersesongen og for alle aldersgrupper.
- d) Mellom eksisterende sti innenfor Grønnstrukturplan for Langmyra (plan ID 435) og f_SGS7 gjennom felt f_BLK2 skal det opparbeides gangforbindelse.

Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.4 Turveg (felt GT)

- a) felt GT skal benyttes til grøntdrag og turområde. Det tillates mindre tekniske anlegg for offentlig infrastruktur plassert i området.

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

3.5 Kjøreveg (felt SKV)

- a) Kjøreveg o_SKV1 og o_SKV2 skal være offentlig.
- b) Kjøreveg f_SKV3 skal være felles for felt BBB1-BBB4.

3.6 Gang- og sykkelveg

- a) Gang- og sykkelveg, o_SGS1-3, o_SGS6 og o_SGS9 skal være offentlig.
- b) Gang- og sykkelveg, f_SGS4-5 og f_SGS 7 skal være felles for felt BBB1-BBB4.
- c) For o_SGS3, o_SGS6 gjelder bestemmelser for detaljregulering Omkjøringsveg Jessheim Sørøst, PlanID 416.

d) Det tillates kjøretrafikk over gang- og sykkelveg o_SGS2 i tilknytning til o_SVT11-12 for renovasjonstransport, varelevering og utrykningskjøretøy.

3.7 Annen veggrunn - grøntareal

- a) Annen veggrunn – grøntareal, o_SVG1-6, o_SVG9-11 og o_SVG13-14 skal være offentlig.
- b) Annen veggrunn – grøntareal f_SVG7-8 og f_SVG12 skal være felles for felt BBB1-BBB4.
- c) For o_SVG5, o_SVG6, o_SVG9, o_SVG10, o_SVG11 gjelder bestemmelser for detaljregulering Omkjøringsveg Jessheim Sørøst, PlanID 416.
- d) o_SVG1 og o_SVG14 Offentlig formål hvor det tillates ledningstraseer/tekniske anlegg, traseer for overvann/langsgående grøft og vegetasjonsetablering. Utforming og løsning skal framgå av utomhusplan og teknisk plan.

3.8 Annen veggrunn – tekniske anlegg

- a) Annen veggrunn – teknisk anlegg o_SVT1- O_SVT13 skal være offentlig.
- b) o_SVT11-12 skal opparbeides med permeabelt dekke. Området tillates som kjøreareal og oppstillingsplass for renovasjonstransport, varelevering og utrykningskjøretøy.

Dekket skal opparbeides med ulik farge og dimensjoner på belegget slik at det skal skape god lesbarhet på gang- og sykkelvegen, og o_SVT11-12.

Nivåforskjeller mellom kjørebane, gang- og sykkelvegen, og o_SVT11-12 skal utformes slik at de gir best mulig trafiksikkerhet.

c) o_SVT1 og o_SVT11-13 Offentlig formål hvor det tillates ledningstraseer/tekniske anlegg, traseer for overvann/langsgående grøft og vegetasjonsetablering. Utforming og løsning skal framgå av utomhusplan og teknisk plan.

d) For o_SVT4, o_SVT5, o_SVT6, o_SVT7, o_SVT8, o_SVT9 og o_SVT10 gjelder bestemmelser for detaljregulering Omkjøringsveg Jessheim Sørøst, PlanID 416.

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

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

4.1.1 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) Innenfor hensynssoner H540_1- H540_2 tillates tiltak for håndtering av overflatevann samt opparbeidelse til naturlekeplass med mindre tilrettelegging for naturlek, opphold og ferdsel.

5. Bestemmelser til bestemmelsesområder

5.1 bestemmelseområde BG1

Innenfor bestemmelsegrense BG1 skal det etableres gangforbindelse gjennom felt BBH og BBB2. Når gangforbindelse gjennom barnehage er etablert, kan resterende areal innenfor bestemmelsegrensen på barnehagens eiendom opparbeides, ihht gjeldende utomhusplan for felt BBH.

Forbindelsen skal kobles til f_SGS7 og fortau langs kjøreveg i nord utenfor planområdet.

5.2 bestemmelseområde BG2

Innenfor bestemmelsegrense BG2 skal det opparbeides gangforbindelse mellom eksisterende sti innenfor Grønnstrukturplan for Langmyra (plan ID 435) og f_SGS7 gjennom felt f_BLK2.

5.3 bestemmelseområde BG3

Innenfor bestemmelsesområde B3 skal det etableres en enkel sti/gangforbindelse som snarvei mellom o_SGS1 og o_SGS3 ved kulverten. Terrenget rundt skal planeres slikt at det størst mulig grad fremstår som åpent. Endelig utforming avklares i detaljprosjekteringen. Ved etablering skal tilstrekkelig overdekning til kommunal ledningstrase sikres. Snarvegen inngår ikke som en del av driften av det øvrige veganlegget (herunder snørydding og strøing).

6. Rekkefølgebestemmelser

6.1 Før rammetillatelse

6.1.1 Før det gis rammetillatelse skal det

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. pkt 2.10 være godkjent.
- d) Gangstrøk med plass for renovasjon- og utrykningskjøretøy skal være sikret i felles infrastrukturplan. Strøket skal være åpent for allmenn ferdsel.

6.1.2 Før det gis rammetillatelse for bebyggelse skal i tillegg

- e) Renovasjonsplan for omsøkt område iht. pkt 2.6 være godkjent.
- f) Miljø- og gjennomføringsplan for omsøkt område iht. pkt 2.9 være godkjent.

6.1.3 Før det gis rammetillatelse for boligbebyggelse skal i tillegg

- g) Utomhusplan for boligfeltet med tilhørende fellesarealer iht. pkt 2.8 være godkjent.

6.2 Før igangsettingstillatelse

6.2.1 Før det gis tillatelse til tiltak for ny boligbebyggelse skal:

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

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

- c) Alle tiltak innenfor reguleringsplan for grønnstrukturområdet Langmyra skal 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.
- h) Vann- og avløpsanlegg være godkjent som driftsklart.

6.3 Før bebyggelse tas i bruk

6.3.1 Før ny boligbebyggelse 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) Samferdselsformål tilknyttet Omkjøringsveg Jessheim Sørøst, PlanID 416 (o_SGS3, o_SGS6, o_SVG5, o_SVG6, o_SVG9, o_SVG10, o_SVG11, o_SVT4, o_SVT5, o_SVT6, o_SVT7, o_SVT8, o_SVT9 og o_SVT10).

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

- a) Barnehage på felt T1 i kommunedelplan for Jessheim sørøst. Kravet utløses fra og med bolig 251 og gjelde for alle felt med B6 benevnelse i kommunedelplanen.
- b) Gangforbindelse mellom f_BLK2 til eksisterende stinettverk i Grønnstrukturplan for Langmyra (plan ID 435)
- c) Kjørveg o_SKV1, o_SKV2 og f_SKV3, gang- og sykkelveg o_SGS1, o_SGS2, o_SGS3, o_SGS9, f_SGS4, f_SGS5 og f_SGS7, skal være opparbeidet frem til og med det feltet boligen er en del av. Terrengforming og beplantning av annen vegg grunn skal ferdigstilles samtidig med resten av veianlegget.

- d) F_BLK1-2 skal være ferdigstilt før boliger på felt BBB1 kan tas i bruk.
- e) F_BLK3 skal være ferdigstilt før boliger på felt BBB4 kan tas i bruk.
- f) Tiltak etter teknisk plan og utomhusplan. Ved ferdigstilling av boliger i vinterhalvåret gjelder pkt. 5.3.3 a).
- g) Gangforbindelse mellom Grønnstrukturplan for Langmyra (plan ID 435) og felt f_BLK1, f_BLK2 og f_SGS7 jf. § 3.3. før boliger på felt BBB1, BBB2 og BBB3 kan tas i bruk
- h) Intern gangforbindelse fra f_BLK1 frem til gang- og sykkelvei i nord gjennom kvartal BBB2 og BBH før boliger i BBB2 tas i bruk.
- i) Gangstrøk med plass for renovasjon- og utrykningskjøretøy iht infrastrukturplan skal være opparbeidet frem til og med det feltet boligen er en del av.

6.3.3 Før ny bebyggelse innenfor BBH kan tas i bruk, skal følgende tiltak innenfor planområdet være etablert:

- a) Før barnehagen får brukstillatelse skal utomhusarealene til barnehagen og parkeringsanlegget være ferdig opparbeidet. Beplantning, tilsåing og evt. andre arbeider på uteområdene som er årstidsavhengig skal være gjennomført senest første vekstsesong etter at ny del av barnehagen er tatt i bruk.

6.3.4 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.