

Reguleringsplan for Travalleen

Gnr/bnr 142/3,28 på Jessheim

Reguleringsbestemmelser
Detaljregulering

PlanID 4683033
Saksnummer 21/667

1. Planens hensikt

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for et fremtidig omsorgsbygg. Boligene skal benyttes av helsesektoren og utvide kommunens tilbud for mennesker psykisk utviklingshemming. Det er et mål at innbyggere med nedsatt funksjonsevne skal ha et verdig botilbud i egen hjemkommune. Tiltaket består av opptil 17 boliger for omsorg og 2 personalboliger.

2. Fellesbestemmelser for hele planområdet

2.1 Universell utforming

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

2.2 Estetisk utforming

Bebyggelse skal gis et helhetlig formspråk. Det skal tas hensyn til omliggende bebyggelse, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, material- og fargebruk. Det skal redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og fjernvirkning. Bygninger skal ha god orientering i forhold til sol, vind og lys.

2.3 Grunnvann og overvann

- Bebyggelse skal tilkobles kommunalt vann- og avløpsnett i henhold til krav i VA-norm for Ullensaker kommune.
- Tiltak innenfor området skal i minst mulig grad påvirke grunnvannstanden.
- Det skal etableres anlegg for oppsamling, fordrøyning og bortledning av overflatevann fra bebyggelse, veier og andre arealer på egen tomt. Overvann må håndteres på egen tomt og skal ikke slippes på det kommunale vann- og avløpsnettet.
- Lokal og overvannshåndtering skal legges til grunn ved detaljutforming og prosjektering av tiltak.
- Bygninger og anlegg skal utformes slik at naturlige flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

2.4 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak innenfor planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, tildekke, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller framkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og regional kulturminnemyndighet varsles umiddelbart jf. kulturminneloven § 8 andre ledd. Ansvaret påhviler tiltakshaver og/eller ansvarshavende leder på stedet.

2.5 Miljøkvalitet, støy

- a) Ny bebyggelse skal ikke utsettes for støy over Klima og miljødepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442:2021, tabell 2.
- b) For støy i anleggsfasen gjelder Klima og miljødepartementets «Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging», T-1442:2021, eller senere retningslinje som erstatter denne.

2.6 Kvalitet på uteoppholdsarealer

- a) Arealer til uteopphold tilknyttet boligene, skal lokaliseres slik at områdene er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, parkering og nettstasjoner.
- b) Felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.
- c) Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper og for ulike årstider.
- d) 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, f.eks. med nivåforskjell, hekk og kantstein.
- e) 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 utegulv tilpasset opphold, lek og rekreasjon.
- f) Trær skal i hovedsak bevares i grupper med feltsjiktet vegetasjon for å sikre stabilitet.
- g) Kobling mot eksisterende turveisystem utenfor planområdet skal opprettholdes og sikres.

2.7 Utomhusplan

Det skal utarbeides en utomhusplan i målestokk 1:200 for det enkelte byggetrinn med tilgrensende fellesarealer, samt lekearealer og aktivitetspark 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 og aktivitetspark 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
- s) Flomveier etter utbygging, og eventuell sikring av disse med tiltak

2.8 Miljøoppfølgingsplan

Det skal utarbeides en miljøoppfølgingsplan (MOP) i henhold til NS 3466 eller tilsvarende for å følge opp miljømålene i prosjektet. Denne skal særlig se på:

- a) Terreng og vegetasjon som bevares, samt hvordan dette sikres i anleggsfasen.
- b) Redegjørelse for trafiksikkerhet
- c) Prinsipper for informasjon til innbyggere.

2.9 Teknisk plan

- a) Det skal utarbeides teknisk plan (beregninger og tekniske tegninger) for veg, VA og overvann. Renovasjonsplan utføres etter regelverk og angitte retningslinjer fra kommunen.
- b) Ved søknad om tiltak skal Ullensaker kommunes saksbehandlingsregler følges. Det vises til Veileder VA i Byggesaker, VA-norm og gjeldende sanitærreglement.
- c) Med teknisk plan menes:
 - Rammeplan for VA og overvann knyttet til søknad om rammetillatelse.
 - Detaljplan for VA og overvann knyttet til søknad om igangsettings tillatelse.
 - Byggeplan for veg knyttet til søknad om igangsettings tillatelse.
- d) Teknisk plan skal godkjennes av kommunen.
- a) Teknisk plan skal omfatte det tiltaket eller byggetrinnet det søkes om.
- b) Det tillates ført VA ledninger innenfor alle arealformålene innenfor planområdet.

2.10 Anleggsplan (pbl. § 12-7 nr. 11)

Før det gis igangsettingstillatelse, skal det utarbeides og godkjennes en anleggsplan for byggeprosessen. Anleggsplanen skal redegjøre for trafiksikkerhet for syklende og gående, med vekt på turvegforbindelser og trafiksikker skoleveg.

2.11 Krav om undersøkelser før/ved gjennomføring av planen (§ 12-7 nr. 12)

Det skal ved søknad om rammetillatelse utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd med geoteknisk fagkyndig. Støyrapport, VA-rapport, trafikknott og ROS-analyse skal foreligge før/ved gjennomføring av planen. Masseforvaltningplan iht. Regional plan for masseforvaltning i Akershus skal utarbeides ved søknad om rammetillatelse.

2.12 Plassering (pbl. § 12-7 nr. 2)

Plassering av avkjørsel, både inn og utkjøring, tillates justert.

3. Bestemmelser til arealformål

3.1 Bebyggelse og Anlegg (§ 12-5 nr. 1)

3.1.1 Helse-/omsorgsinstitusjon, (felt HO)

- *Utforming (§12-7 nr. 1):*
 - Bebyggelsen skal være til helse- og omsorgsformål.
 - Maks utnyttelsesgrad: 25% BYA.
 - Bygget skal plasseres nord på tomtearealet.
 - Gesimshøyder/mønehøyder skal ikke overskride kote +217,2.
 - Tekniske installasjoner samt heis- og trapperom kan tillates inntil 2 meter over angitt maks gesimshøyde på inntil 10% av takflaten. Tekniske installasjoner skal ligge tilbaketrukket fra fasadelivet.
 - Det tillates anlegg for solcellepanel eller annen energiproduksjon på tak.
 - Takene skal vurderes som en del av området taklandskap og behandles som en del av det samlede arkitektoniske uttrykket.
 - Ny bebyggelse skal ha materialbruk med høy kvalitet. Fasader skal brytes opp slik at store monotone flater unngås.
 - Bebyggelsen skal oppføres med tegl som hovedmateriale på fasaden
 - 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.
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4, 5):*
 - For biloppstillingsplasser skal funksjonelt manøvreringsareal ivaretas på egen eiendom.
 - Parkering skal primært legges til parkeringsanlegg under bakken.
 - Det skal tilrettelegges minimum 0,8-1 parkeringsplass per bolig, og minimum 1 plass per årsverk.
 - 2 av biloppstillingsplassene opparbeides på bakkeplan.
 - 10% av biloppstillingsplassene (minimum 2 plasser) skal ha ladepunkt for el-bil. Parkeringsgarasjen skal være tilrettelagt med rør på ytterligere 10% av plassene.
 - Minimum 5% (minimum 2 plasser) av parkeringsarealene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.
 - Parkeringskjelleren er koblet til boligene via trapp og heis.
 - Det skal tilrettelegges for minimum 1 oppstillingsplass per bolig og minimum en plass per årsverk for sykler. Sykkelplasser skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet. Minimum 50% av disse skal være under tak, og 5% tilpasset ulike typer lastesykkel og sykkelvogner etc.
- *Boligkvalitet (§ 12-7 nr. 5)*
 - Det tillates omsorgsbolig med opptil 17 boliger for omsorg og 2 personalboliger.
 - Leiligheter i første etasje skal ha direkte adkomst til bakkeplan på minst en side av bebyggelsen.
- *Andre forhold knyttet til byggegrenser, miljøkvalitet, samfunnssikkerhet og verneverdier som gjelder dette/disse byggeområdene spesielt (§ 12-7 nr. 2, 3, 4, 6)*
 - Utenfor byggegrensen, men ikke nærmere formåls grensen 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 gesims/mønehøyde 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 og takoverbygg
- 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

3.1.2 Lek, (felt LEK)

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*
 - Lekbart areal skal opparbeides i nær tilknytning til boligene med flerfunksjonelle lekeapparater. Arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper.
 - Lekeplass (LEK) skal delvis opparbeides med et fast dekke som gir mulighet for plasskrevende aktiviteter, for eksempel ballspill. Lekeplassen skal ellers anlegges på naturlig dekke eller opparbeides med støtdempende fallunderlag.
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
 - Lekeplassen skal være universelt utformet og legges på bakkeplan. Lekeplassen utformes på en måte som gir vokse frisikt og gir brukerne trygghet og oversikt.
 - Lekeplassen skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.
 - Det skal være aktiviteter tilpasset både sommer- og vintersesongen og for alle aldersgrupper.
 - Innenfor felt LEK etableres lekeplass for hele planområdet.

3.1.3 Aktivitetspark (felt F2)

Innenfor felt F2 skal det opparbeides en aktivitetspark.

- *Utforming (§12-7 nr. 1)*
 - Aktivitetsparken skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper.
 - Aktivitetsparken skal anlegges på naturlig dekke eller opparbeides med støtdempende fallunderlag.
- *Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)*
 - Aktivitetsparken skal ikke opparbeides i støysone.
 - Aktivitetsparken skal være universelt utformet og legges på bakkeplan. Parken utformes på en måte som gir vokse frisikt og gir brukerne trygghet og oversikt.

3.1.4 Akebakke (felt F4)

Innenfor felt F4 skal det opparbeides en akebakke.

- Utforming (§12-7 nr. 1)
 - Akebakken skal anlegges på naturlig dekke med fyllmasser fra eiendommen.
- Funksjons- og kvalitetskrav (§ 12-7 nr. 4)
 - Plassen utformes på en måte som gir brukerne trygghet og oversikt.

3.1.5 Offentlig formål

Gang-/sykkelveg (GS) skal være offentlig.

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

3.2.1 Renovasjon, (felt RE)

- a) Oppsamlingsløsninger for husholdningsavfall skal plasseres på egen grunn, og det skal benyttes nedgravde avfallsløsninger.
- b) Avfallsløsningen skal være universelt utformet.
- c) Snuhammer for renovasjonsbil skal løses på egen grunn.
- d) 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.
- e) Det skal i nord opparbeides et buskfelt for å skille areal avsatt til renovasjon og uteoppholdsareal.

3.2.2 Parkering, (felt PA)

- a) Gjesteplasser og plasser for forflytningshemmede skal være tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt boliger.
- b) Parkeringsplasser skal, herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, etableres som fellesareal for boligene de skal betjene.

3.2.3 Veg, (felt V)

- a) Kjøreveg V skal være felles for området og barnehagen.
- b) Innenfor feltet tillates det arealformålet Vei (2010) med blandet trafikk (gående og kjørende)
- c) Adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming.
- d) Snuplass for renovasjon skal sikres iht. gjeldende veileder.

3.2.4 Veg, (felt O_GS)

- a) Gang og sykkelvei o_GS skal være offentlig.
- b) Innenfor feltet tillates det frittliggende gang og sykkelvei med blandet trafikk (gående og syklende).

3.2.5 Annen veggrunn, (felt VT)

- a) Annen veggrunn og tekniske anlegg skal være private.

3.3 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

3.3.1 Fellesbestemmelser for grønnstruktur, (felt F1-3)

- a) I terreng/overflateutforming skal grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes, og det skal søkes å oppnå sammenhengende grønne korridorer.

3.3.2 Friområde, (felt F1-3)

- a) Felt F1-3 skal benyttes til grøntdrag, friområde og aktivitetspark. Det tillates mindre tekniske anlegg for offentlig infrastruktur plassert i området.
- b) Eksisterende stier skal søkes bevart og sikkerheten hensyntas med trafikale virkemidler der de kommer i konflikt med felt V og VT.

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 (§ 11-8 c)

4.1.1 Hensynssone kulturmiljø (sone H730)

- a) Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.
- b) Viktige kulturminner-/miljø og kulturlandskap skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø.

4.1.2 Hensynssone frisikt (H140)

- a) I frisiktsonen skal det ikke tillates høyere vegetasjon og andre objekter enn 0,5 meter.

5. Rekkefølgebestemmelser

5.1 Før rammetillatelse (felt HO, RE, LEK, V, VT, PA, F2)

Ved søknad om rammetillatelse skal følgende dokumentasjon være vedlagt:

1. Utomhusplan for boligfeltet med tilhørende fellesarealer og aktivitetspark skal iht. § 2.8 være godkjent.
2. Teknisk plan iht. § 2.10 skal være godkjent
3. Oppdatert Rammeplan VA/Fagrappport overvann og VA skal ha positiv forhåndsuttalelse fra VARV-enheten før det sendes inn søknad om rammetillatelse.
4. Miljø- og gjennomføringsplan iht. § 2.9 være godkjent.
5. Renovasjonsløsning iht. § 2.4 skal være godkjent.
6. 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. *iht. § 2.11*
7. Dokumentasjon av støyberegning. iht § 2.6
Det skal ved søknad om rammetillatelse fremlegges støyberegning med tilhørende detaljert støyfaglig vurdering. Vurderingen skal vise hvordan gjeldende krav til innendørs støynivå i boliger og utendørs støynivå på uteoppholdsarealer kan overholdes. Avbøtende tiltak skal

fremgå av støyyvurderingen og det skal fremlegges plan for nødvendige støyskjermingstiltak for planområdet.

5.2 Før igangsettingstillatelse (felt HO, RE, LEK, V, VT, PA, F2)

1. Før det gis igangsettingstillatelse, skal alle tekniske planer være gjennomført. Kommunen kan vurdere å gi igangsettingstillatelse dersom det foreligger tilfredsstillende garanti for slik gjennomføring.
2. Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge en godkjent detaljplan for parkering inkludert sykkelparkering som viser hvordan parkeringsbehovet, atkomst til parkeringsanlegg skal løses.
3. Til søknad om igangsettingstillatelse VA og grunnarbeid skal det foreligge detaljplaner for vann og avløp inkludert overvannshåndtering med positiv forhåndsuttalelse fra VARV-enheten.
4. VA-anlegg og overvannsanlegg skal være bygget og godkjent av VARV-enheten inkludert godkjent sluttdokumentasjon før det søkes igangsettingstillatelse for bebyggelse som skal betjenes, eventuelt bygg over fundament etter særskilt avtale med VARV-enheten. Positiv uttalelse fra VARV-enheten legges ved søknad om igangsettingstillatelse for bygg og anlegg. All prosjektering, utførelse og dokumentasjon skal være ihht. Ullensaker kommunes VA-norm, Veileder VA i Byggesaker og gjeldende sanitærreglement.

5.3 Før bebyggelse tas i bruk (felt HO, RE, LEK, V, VT, PA)

1. Byggeplan for omkjøringsvegen skal være godkjent av rette veimyndighet og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene være inngått.
2. Vann- og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklart.