ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

Unntatt offentlighet: offl § 13, jf matrikkellova § 29 og § 30

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8718156	Nina Skoglund	01.09.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 117 BNR: 585 SNR: 31

Forespørsel datert: 28.08.2025.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 9793,7 m^2. ☒ Snr. 31 har en andel på 67/7430 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan fravike fra faktisk areal om ikke grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet.

☒ Alle grensepunktene er koordinatfestet med høy nøyaktighet. (Nøyaktighet +/- 10 cm.)

☐ En eller flere grensepunkt er ikke koordinatfestet eller er koordinatfestet med lav nøyaktighet – Se matrikkelbrev for mer informasjon.

* Kommunen gjør dem oppmerksom på at eiendommer med dårlig nøyaktighet på grensepunkter krever oppmålingsforetning før eventuelle nye tiltak, jf. Pbl. § 21-4.

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «Gystadmyra.» m/best. vedtatt 03.05.2004.

Endringer: bebyggelsesplan for B3 sør, Gytstadmyra vedtatt 12.11.2007..

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: boligbebyggelse– nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «PRO-tomt øst» vedtatt 14.05.2021., «Gnr. 135 bnr. 211 Myrvegen» vedtatt 29.10.2012., «Gystadmarka B4» vedtatt 23.03.2015. og «B1 Gystadmarka» vedtatt 23.10.2018.

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

Postadresse:
Postboks 470
2051 Jessheim
Telefon: 66 10 80 00

E-post:
postmottak@ullensaker.kommune.no
www.ullensaker.kommune.no

Bank: 8601.41.92400
Bank, skatt: 6345.06.02355
Org. nr.: 933 649 768 MVA

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

Formannskapet vedtok følgende den 6.3.18 (sak nr. 42/18):

1. Midlertidig bygge- og deleforbud vedtas ikke.
2. De midlertidige støysonekartene legges ikke til grunn ved behandling av plan- og byggesaker.

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.
Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.
Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.
Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Kanalvegen er offentlig veg.

☒ Eiendommen har privat avkjøring.

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 11297-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«Fakturamottaker for kommunale eiendomsgebyrer er den som står registrert som eier av en eiendom ved faktureringstidspunktet. Ved eierskifte må utfakturert termin fordeles av de involverte parter.»

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2015.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt .

☒ Har ferdigattest for tilbygg.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

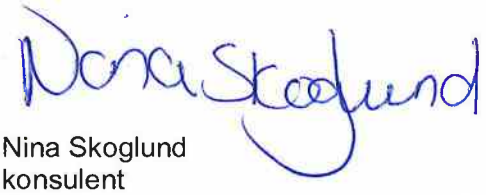
1 stk. boenhet er ifølge bygningsarkivet godkjent i hht. PBL.

ANDRE MERKNADER:

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:
https://atlas.nve.no/Html5Viewer/index.html?viewer=nveatlas&layerTheme=null&scale=80000&basemap=&center=295209.62934453855%2C6667332.225734331&layers=0E4UBx1TNN3b

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

- ☒ Reguleringsplan.
- ☒ Reguleringsbestemmelser.
- ☒ Bebyggelsesplan.
- ☒ Kommunedelplan.
- ☐ Kommuneplanbestemmelser.
- ☒ Matrikkelbrev.
- ☒ Ferdigattest.
- ☐ Midlertidig bruksattest.
- ☒ Eiendomskart.
- ☒ VA-kart.
- ☐ Støykart.


Y 621800
Y 621900
X 6669600
X 6669500
117/531
117/585
117/593*5
117/593*/6
117/593*/5
117/593*/4
117/593*/3
117/593*/2
117/593*/1
117/21
117/640
117/641
117/533
117/587
Myrsletta
Myrsletta


Y 621800
Y 621900
X 6669600
X 6669500
X 6669400
117/531
117/585
117/640
117/641
117/533
117/587
117/594
117/593
117/2

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	117
Bruksnummer:	585
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	31

Utskriftsdato/klokkeslett:	01.09.2025 kl. 12:17
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkellovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	27.07.2018
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	67 / 7430 i matrikkelenhet 117 / 585
Formål seksjon:	Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		281192	FALSTEN ISELIN JØRAASEN	H0401	Kanalvegen 31 2052 JESSHEIM	1 / 1

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 117/585		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/18		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/18		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/19		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/19		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/20		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/20		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/21		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/21		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/22		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/22		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/23		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/23		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/24		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/24		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/25		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/25		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/26		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/26		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/27		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/27		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/28		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/28		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/29		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/29		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/30		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/30		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/31		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/31		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/32		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/32		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/33		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/33		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/34		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/34		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/35		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/35		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/36		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/36		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/37	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/37	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/38	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/38	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/39	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/39	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/40	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/40	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/41	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/41	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/42	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/42	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/43	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/43	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/44	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/44	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/45	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/45	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/46	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/46	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/47	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/47	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/48	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/48	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/49	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/49	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/50	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/50	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/51	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/51	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/52	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/52	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/53	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/53	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/54	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/54	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/55	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/55	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/56	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/56	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/57	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/57	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/58	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/58	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/59	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/59	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/60	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/60	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/61	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/61	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/62	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/62	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/63	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/63	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/64	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/64	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/65	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/65	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/66	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/66	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/67	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/67	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/68	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/68	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/69	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/69	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/70	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/70	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/71	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/71	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/72	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/72	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/73	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/73	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/74	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/74	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/75	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/75	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/76	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/76	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/77	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/77	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/78	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/78	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/79	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/79	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/80	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/80	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/81	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/81	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/82	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/82	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/83	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/83	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/84	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/84	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/85	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/85	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/86	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/86	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/87	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/87	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/88	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/88	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/89	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/89	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/90	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/90	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/91	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/91	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/92	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/92	
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/93	
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/93	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/94		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/94		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/95		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/95		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/96		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/96		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/97		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/97		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/98		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/98		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/99		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/99		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/100		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/100		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/101		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/101		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/102		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/102		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/103		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/103		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/104		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/104		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/105		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/105		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/106		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/106		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/107		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/107		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/108		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/108		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/109		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/109		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/110		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/110		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/111		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/111		
		Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/112		
		Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/112		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/113
Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/113
Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/114
Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/114
Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/115
Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/115
Omnummerert til:	3209 - 117/585/0/116
Omnummerert fra:	3033 - 117/585/0/116

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 117/585		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/17		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/18		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/18		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/19		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/19		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/20		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/20		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/21		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/21		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/22		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/22		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/23		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/23		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/24		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/24		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/25		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/25		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/26		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/26		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/27		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/27		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/28		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/28		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/29		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/29		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/30		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/30		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/31		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/31		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/32		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/32		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/33		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/33		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/34		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/34		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/35		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/35		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/36		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/36		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/37		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/37		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/38		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/38		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/39		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/39		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/40		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/40		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/41		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/41		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/42		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/42		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/43		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/43		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/44		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/44		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/45		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/45		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/46		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/46		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/47		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/47		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/48		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/48		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/49		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/49		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/50		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/50		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/51		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/51		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/52		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/52		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/53		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/53		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/54		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/54		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/55		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/55		

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/56		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/56		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/57		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/57		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/58		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/58		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/59		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/59		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/60		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/60		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/61		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/61		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/62		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/62		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/63		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/63		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/64		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/64		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/65		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/65		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/66		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/66		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/67		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/67		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/68		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/68		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/69		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/69		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/70		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/70		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/71		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/71		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/72		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/72		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/73		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/73		
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/74		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/74		

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/75	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/75	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/76	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/76	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/77	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/77	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/78	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/78	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/79	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/79	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/80	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/80	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/81	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/81	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/82	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/82	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/83	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/83	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/84	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/84	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/85	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/85	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/86	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/86	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/87	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/87	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/88	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/88	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/89	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/89	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/90	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/90	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/91	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/91	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/92	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/92	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/93	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/93	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/94	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/94	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/95	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/95	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/96	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/96	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/97	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/97	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/98	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/98	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/99	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/99	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/100	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/100	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/101	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/101	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/102	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/102	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/103	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/103	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/104	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/104	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/105	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/105	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/106	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/106	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/107	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/107	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/108	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/108	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/109	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/109	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/110	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/110	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/111	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/111	
		Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/112	
		Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/112	

Forretning	Forretningsdokumentdato	Tinglysing		Matrikkelføring	
Forretningstype	Kommunal saksreferanse	Status	Endret dato	Signatur	Dato
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				
	Annen referanse				

Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/113
Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/113
Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/114
Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/114
Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/115
Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/115
Omnummerert til:	3033 - 117/585/0/116
Omnummerert fra:	0235 - 117/585/0/116

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Seksjonering	09.07.2018	Tinglyst	31.07.2018	solingvi	09.07.2018
Seksjonering	2018/4866	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Etablert/Endret	0235 - 117/585		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/1		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/2		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/3		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/4		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/5		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/6		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/7		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/8		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/9		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/10		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/13		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/14		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/15		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/16		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/17		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/18		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/19		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/20		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/21		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/22		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/23		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/24		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/25		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/26		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/27		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/28		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/29		
		Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/30		

Forretning	**Forretningsdokumentdato**	**Tinglysing**		**Matrikkelføring**	
Forretningstype	**Kommunal saksreferanse**	**Status**	**Endret dato**	**Signatur**	**Dato**
Årsak til feilretting	**Nettadresse (URL)**				
	Annen referanse				

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/35	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/36	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/37	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/38	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/39	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/40	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/41	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/42	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/43	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/44	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/45	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/46	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/47	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/48	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/49	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/50	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/51	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/52	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/53	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/54	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/55	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/56	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/57	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/58	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/59	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/60	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/61	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/63	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/64	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/65	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/66	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/67	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/68	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/69	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/70	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/71	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/72	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/73	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/74	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/75	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/76	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/77	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/79	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/80	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/81	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/82	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/83	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/84	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/85	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/86	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/87	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/88	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/89	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/90	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/91	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/92	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/93	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/94	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Status **Endret dato**

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/95	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/96	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/97	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/98	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/99	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/100	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/101	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/102	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/103	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/104	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/105	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/106	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/107	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/108	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/109	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/110	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/111	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/112	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/113	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/114	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/115	
Etablert/Endret	0235 - 117/585/0/116	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 697 567
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669536 Øst: 621870
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg.
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	888
Bruksareal bolig:	6 338
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	6 338
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	36
Ant. etasjer:	5
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	
Igangsettingstillatelse:	25.06.2018
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	22.08.2018
Ferdigattest:	

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	6	502	0	502	0	0	0	0	0
H03	10	651	0	651	0	0	0	0	0
H02	10	652	0	652	0	0	0	0	0
H01	10	649	0	649	0	0	0	0	0
U01	0	3884	0	3884	0	0	0	0	0

Bruksenheter

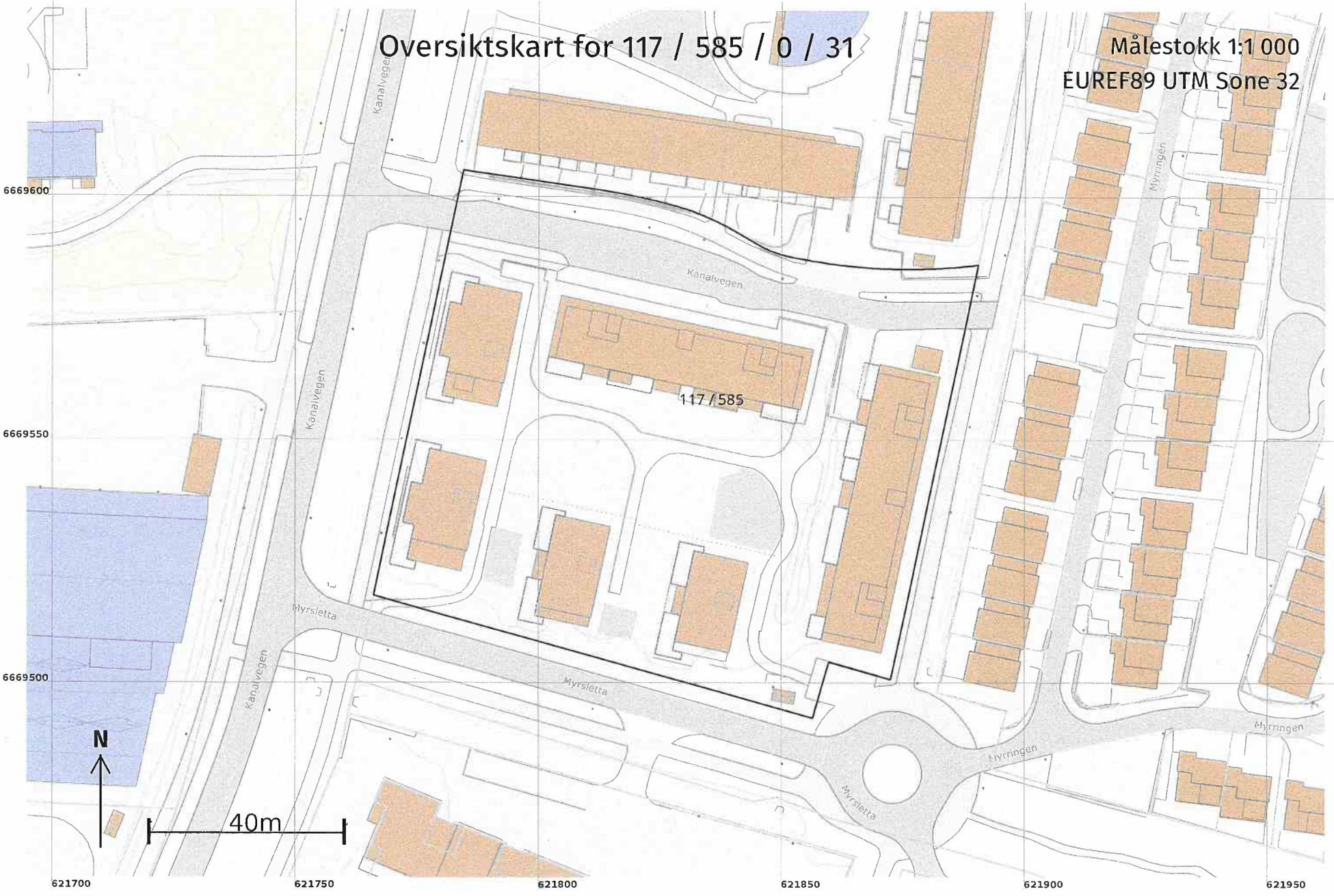
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6250 Kanalvegen 31	H0401	Bolig	67	3	Kjøkken	1	1	117/585/0/31

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	915798497	GYSTADMYRA BOLIGUTVIKLING AS		Postboks 65 1662 ROLVSØY

Oversiktskart for 117 / 585 / 0 / 31

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



B1
14773 m2
BYA=32%

B2
17613 m2
BYA=32%

B3
20873 m2
BYA=30%

B4
22275 m2
BYA=30%

FK2
12479 m2
BYA=25%

FKB1
18407 m2
BYA=32%

GLB
1054? m2
Lekeplass/Barnehage

T1
T2
T3
T4

FG1
FG2
FG3
FG4
FT1

SV3
SV4
SV6

Torg

Rv. 174 Algarheimsvegen

TEGNFORKLARING

PBL. § 25. REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER
   - BOLIGER
   - FORRETNING/KONTOR
   - FORRETNING/KONTOR/BOLIGER
3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
   - KJØREVEG M/TILHØRENDE ANLEGG
   - GANG-/SYKKELVEG/GÅGATE
6. SPESIALOMRÅDE
   - VEGETASJONSBELTE
7. FELLESOMRÅDER
   - FELLES GRØNT
   - AVKJØRSEL
   - GRENDELEK/BARNEHAGE

STREKSYMBOLER M.V.
- PLANENS BEGRENSNING
- GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
- BYGGEGRENSE
- HØYSPENT (forutsettes kablet)
- HØYSPENT JORD

Planområdets areal = 258908 m2
Ekvidistanse 1,0 m
MÅLESTOKK = 1:2000

0 10 20 30 40 50

FORSLAG TIL REGULERINGSPLAN

GYSTADMYRA, JESSHEIM

ULLENSAKER KOMMUNE

Forslagsstiller:

Utarbeidet av: REINERTSEN / Selberg Arkitektkontor AS

Sist revidert: 01.04.2004

SAKSBEHANDLING I FLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKSNR.	DATO	SIGN.
Herredetyrets vedtak		03.05.04	
OFFENTLIG ETTERSYN		07.03.02–26.04.02	
1. gangs behandling i fast utvalg for plansaker		18.02.2002	
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet		25.03.1998	

Ullensaker kommune
Pb. A, 2051 Jessheim Sentralb: 66 10 80 00

08.02.2002

ULLENSAKER KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GYSTADMYRA JESSHEIM.

Plan og bestemmelser er datert 08.02.2002, og sist revidert 01.04.2004.

Vedtatt av Ullensaker herredsstyre 03.05.04

Ordfører

1. GENERELT.

1.01 **Avgrensing.**
Det regulerte området er på plankartet avgrenset med plangrense.

1.02 **Formål.**
I planen er det regulert områder for følgende formål:
-byggeområder for blandet bebyggelse forretninger/kontor (FK1-FK2)
-byggeområder for blandet bebyggelse forretninger/kontor og boliger (FKB1-FKB2)
-byggeområder for boliger (B1-B4)
-offentlige trafikkområder,- kjøreveger, rundkjøringer m/fotgjengeroverganger, torg, evt. ramper, fortau/gang-/sykkelveger, samt tilhørende opparbeidede grøntarealer og grøfter/overvannskanaler (T1-T5,)
-grendelekeplass – barnehage (GLB)
-spesialområder vegetasjon (SV1-SV5)
-fellesområder for flere eiendommer (FG1- FG5)
-felles atkomst (FT1)

2. FELLESBESTEMMELSER.

Funksjoner.
2.01 Planområdet skal utvikles til lokalsenter for de nye utbyggingsområdene i Jessheim øst. Utfra en helhetlig byplanmessig vurdering bør utvikling av området fortrinnsvis starte i tilknytning til torg/hovedveg inn i området.
Etablering av kjøpesenter/bransjesenter utover de til enhver tid gjeldende retningslinjer for slike, tillates ikke innen planområdet.

Bebyggelsesplan.
2.02 Før utbygging av et område kan skje, skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for hele, eller de deler av delområdet som forutsettes utbygget innen kort tidshorisont. Bebyggelsesplaner skal utformes i målestokk 1:1000 eller 1:500. Detaljeringsgraden skal være som beskrevet nedenfor.
Alle planer skal være målsatt, høydesatt med snitt, og supplert med beskrivelse. Det kan bli krevd utarbeidet modell og / eller (aksonometriske) perspektiver og sol-/ skygge diagram.

Bebyggelsesplanen skal vise forhold som:
-avkjørsel fra offentlig veg/gate, interne kjøreveger, fortau/gangforbindelser, frisikt-linjer m.m.
-overvannskanaler
-parkeringsplasser, garasjer, varelevering, anlegg for avfallshåndtering.
-ny bebyggelses plassering sammen med eksisterende / tilliggende bebyggelse.
-gesimshøyde, mønehøyde/totalhøyde, og takform.
-lekeplasser/felles uteoppholdsarealer, samlet grøntstruktur.

Bebyggelsen skal gjennomgående plasseres ut mot byggegrensene for området slik at det oppnås preg av kvartalsstruktur og fasadeflukt mot tilliggende veger og grønt-områder, men uten at det blir karrèbebyggelse. Bebyggelsesplanen kan gi ytterligere retningslinjer og krav til utforming av ny bebyggelse og utearealer.

Grunn-undersøkelser

2.03 Det skal fremlegges geoteknisk redegjørelse/ undersøkelser for området sammen med bebyggelsesplan.

Søknad om tillatelse til tiltak (Byggesøknad)

2.04 Kommunen skal ved slik søknad påse at bebyggelsen får god form og material-behandling.
Det forutsettes at bebyggelsen skal gis et variert og tidsmessig formspråk, og brytes opp med sikte på å unngå store monotone volumer.
Bebyggelsen skal utformes slik at den danner en god helhet/samspill med tilliggende bebyggelse. Dette gjelder også takformer/takvinkler.
Kommunen kan kreve at det ved byggesøknad skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av ny bebyggelse sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse.

2.05 Ved rammesøknad/ byggesøknad skal det utarbeides utomhusplan i målestokk 1:500 eller 1:200 som viser deltaljutførelse/ opparbeidelse av alle ubebygde arealer inkl. veger, p-plasser, lekeplasser m.m. som nevnt under bebyggelsesplan. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon og terreng, evt. åpne kanaler og parkmessig behandling. Terreng/ plasser skal være høydesatt og fallforhold angitt.

Infrastruktur

2.06 Områder regulert til byggeområder som inneholder boliger kan ikke bygges ut før følgende sosial og teknisk infrastruktur er dokumentert eller etablert; tilstrekkelig skolekapasitet, barnehagetilbud, vann og avløpsanlegg, og tilfredsstillende trafikksikkerhetstiltak.

Tilgjengelighet.

2.07 Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet for bevegelseshemmede og andre grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer og trafikkområder.

Støy.

2.08 Til bebyggelsesplan som omfatter boliger og/eller andre støyfølsomme virksomheter mot Rv 174, skal det medfølge en støyvurdering. Ved ramme-/byggesøknad skal medfølge støyberegninger og dokumentasjon på støyhindrende tiltak.

Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-8/79 skal følges. Eventuelle støybeskyttelsestiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen.
Fysiske tiltak skal vises på situasjonsplanen. Evt. tiltak utenfor planområdet skal beskrives.

Vann, avløp og renovasjon

2.09 Det skal i samråd med kommunen utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvannshåndtering for hele det regulerte område, før det vedtas bebyggelsesplaner for delområdene. Rammeplanen er retningsgivende for detaljprosjektering og utbygging av vann og avløpsnett i reguleringsområdet. Rammeplanen skal godkjennes av VAR-enheten i Ullensaker kommune.

Behandling av overflatevann skal skje i henhold til prinsippet om lokal overvanns-håndtering.
Det generelle grunnvannsnivået i utbyggingsområdet skal ikke senkes.
Ved planlegging av evt. åpne overvannskanaler skal dokumenteres at rimelige sikkerhetshensyn mht.barns lek er ivaretatt.
Detaljplaner for vann og avløpsanlegg inklusive overvannshåndtering skal behandles av VAR-enheten i kommunen før bygging av anleggene starter.

Vann og avløpsanlegg skal være bygget og godkjent som driftsklare av VAR-enhetenfør det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen de betjener.

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune.
Eventuell annen ordning skal godkjennes av VAR-enheten i kommunen.

Grad av utnytting.

2.10 Grad av utnytting for del-områdene beregnes som prosent bebygd areal %BYA=00% (=bebygd areal i prosent av tomtearealet. Jfr. Teknisk forskrift kap. III).
Unntatt er delområdene FK1 og FK2 hvor grad av utnytting beregnes som Tomteutnyttelse %TU=00% (bruksareal i prosent av tomteareal).
Tomtearealet beregnes som det areal som er regulert til byggeområde i reguleringsplanen.

Utearealer og lek.

2.11 For boliger skal avsettes minimnum 60m2 felles uteoppholdsareal pr. boenhet.
Felles uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og er egnet til dette formålet.
Av felles uteoppholdsarealer skal opparbeidede lekearealer utgjøre min. 25 m2 pr.boenhet, etter følgende fordeling: min. 15 m2 til inngangs-/nærlekeplass, og 10 m2 til grendelekeplass. Grendelekeplass kan etableres utenfor byggeområdet, og innenfor område GLB. Alle uteoppholdsarealer innen byggeområdene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Vegetasjon, grøntarealer.

2.12 Fjerning av vegetasjon er ikke tillatt før det foreligger byggetillatelse, og kan kun foretas innenfor det tomteområdet som tillatelsen omfatter.

Parkering.

2.13 I bebyggelsesplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:

-1 p-plass pr. 60m² bruksareal for boligbebyggelse.
-1 p-plass pr. 30m² forretninger i detaljhandel, 1 p-plass pr. 50m² i utvalgsvarehandel.
-1 p-plass pr. 50m² kontor.
-1 p-plass pr. 80m² lager/verksted.

For annen virksomhet kan Planutvalget fastsette parkeringsbehovet. Kommunen kan redusere totalkravet dersom maks. parkeringsbehov opptrer til forskjellige tider på døgnet innen samme delområde. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting / lossing og manøvrering.
Parkeringsanlegg på terreng skal søkes skjermet med ei beplantnings-/snøopplagssone med bredde min. 2,5 meter mot byggeområdegrenser. Parkeringstilbudet skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Deler av parkeringskravet, fortrinnsvis langtidsandelen (ansatte-parkering) kan dekkes utenfor eiendommen / planområdet, på betingelser gitt av kommunen.

Utendørs lagring.

2.14 Utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt. I tilfeller hvor dette ikke lar seg imøtekomme, skal det ved rammesøknad/byggesøknad fremlegges plan for skjermingstiltak, i form av voll, gjerde, vegetasjon eller lignende. Tiltaket skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Høyspentlinje

2.15 Eksisterende høyspentlinje gjennom planområdet forutsettes kablet. Bebyggelsesplan/ situasjonsplan forelegges netteier før godkjenning.
|Kabelpåvisning skal foretas før graving/anleggsarbeider oppstartes.
Kabling/omlegging skal være utført før utbygging på tilliggende områder tillates igangsatt.

Radonsikring

2.16 Ved rammesøknad skal redegjøres for bygningsmessige og andre tiltak for å sikre bebyggelsen/oppholdsrom mot skadelige radonkonsentrasjoner.

3. FK1-FK2 - BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE FORRETNINGER/KONTOR

3.01 I områdene kan oppføres bygg for forretninger, kontor, service, parkeringsanlegg mv. Boliger kan innpasses dersom det kan dokumenteres tilfredsstillende uteoppholds-/ lekearealer, og støyforhold.
Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, kulturaktiviteter, offentlig forvaltning, undervisning, bevertningssteder, bilbaserte tjenester, samt handelsvirksomhet innen de til enhver tid gjeldende rammer.

3.02 Maks. TU=125%

3.03 50% av bebyggelsen tillates oppført med maks. gesimshøyde 11 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 14,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
35% av bebyggelsen tillates oppført med maks. gesimshøyde 14,0 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 17,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå. Tilbaketrukkede partier skal trekkes min. 1,8 meter tilbake i forhold til hovedfasade. Toppetasjen kan utgjøre maks. 75% av underliggende etasje.
Inntil 15% f.eks fond-/ aksemotiv, trapp/ heistårn tillates med høyere gesims-/totalhøyde.
Innen område FK2 skal bebyggelsen i nordre del plasseres i byggegrense mot torg/grendelekeplass, fortrinnsvis med gesimshøyde ca 11meter mot torg.

Alle angitte høyder gjelder for de tilfeller hvor parkeringskjeller plasseres under bebyggelsen (ca. 1.0meter nedsenket i forhold til eksisterende terreng). Ved kjellerløs bebyggelse plassert direkte på eksisterende terreng, reduseres alle tillatte høyder med 1,0 meter.

4. FKB1-FKB2 - BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE FORRETNINGER/KONTOR OG BOLIGER

4.01 I områdene kan oppføres bygg for forretninger, kontor, service, boliger, parkeringsanlegg mv.
Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet innen de til enhver tid gjeldende rammer. Boliger kan legges til bebyggelsens øvre etasjer, eller i egne bygg.

4.02 Maks BYA=35% for hvert delområde.

4.03 50% av bebyggelsen tillates oppført med maks. gesimshøyde 11 meter + loftsetasje/ tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 14,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
35% av bebyggelsen tillates oppført med maks. gesimshøyde 14,0 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 17 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Tilbaketrukkede partier skal trekkes min. 1,8 meter tilbake i forhold til hovedfasade. Toppetasjen kan utgjøre maks. 75% av underliggende etasje.

Inntil 15% f.eks fond-/ aksemotiv, trapp/ heistårn tillates med høyere gesims-/totalhøyde.

Innen FKB1 tillates bebyggelse langs SV4 med maks. gesimshøyde 8 meter, + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 11,0 meter.
Høydeangivelsene er basert på samme betingelser som nevnt i § 3.03 vedr. Parkeringskjeller

5. B1-B2 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

5.01 I området tillates oppført boliger som blokk/leilighetshus/konsentrert småhusbebyggelse.
Mindre forretninger, kontor-/servicebedrifter, grendelokaler og lignende tillates etablert i bebyggelsens 1.etasje mot tilgrensende veger og mot område GLB. Mot dette område kan også etableres bebyggelse for barnehage, med utearealer innen GLB.

5.02 Maks BYA=32 % for hvert delområde.

5.03 50% av bebyggelsen tillates oppført med maks. gesimshøyde 10,5 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 13,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
35% av bebyggelsen tillates oppført med maks. gesimshøyde 13,5 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 16,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Tilbaketrukkede partier skal trekkes min. 1,8 meter tilbake i forhold til hovedfasade.
Toppetasjen kan utgjøre maks. 75% av underliggende etasje.

Inntil 15% f.eks fond-/ aksemotiv, trapp/ heistårn tillates med høyere gesims-/totalhøyde.

Innen B2 tillates bebyggelse langs SV4 med max. gesimshøyde 8 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde på 11,0 meter.

Høydeangivelsene er basert på samme betingelser som nevnt i § 3.03 mht. parkeringskjeller.

6 B3 – B4 BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER

6.01 I området tillates oppført boliger som blokker/leilighetshus/konsentrert småhusbebyggelse.
Mindre forretninger, kontor-/servicebedrifter, grendelokaler og lignende tillates etablert i bebyggelsens 1. etasje mot tilgrensende veger.

6.02 Maks BYA=30 % for hvert del-område.

6.03 60% av bebyggelsen tillates oppført med maks. gesimshøyde 10,5 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 13,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
40% av bebyggelsen, fortrinnsvis plassert mot hovedgate T1 tillates oppført med maks. gesimshøyde 13,5 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 16,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
Tilbaketrukkede partier skal trekkes min. 1,8 meter tilbake i forhold til hovedfasade.
Toppetasjen kan utgjøre maks. 75% av underliggende etasje.

Innen B4 tillates bebyggelse langs SV4 med max. gesimshøyde 8 meter + loftsetasje/tilbaketrukket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde på 11,0 meter.

Høydeangivelsene er basert på samme betingelser som nevnt i § 3.03, mht. parkeringskjeller

7 T1-T 5 – OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER - KJØREVEGER/ RUNDKJØRINGER, TORG, FORTAU/GANG-/SYKKELVEGER

7.01 **T1.** (Myrvegen) Skal opparbeides som atkomstveg/hovedsamleveg nordover gjennom området, med kjøreveg, tosidig gang-/sykkelveg, overvannskanaler, grøfter og annet vegareal. Det kan anlegges et begrenset antall kantparkeringsplasser. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad søkes bevart, evt. re-etableres i anlegget, særlig langs østre gangveg og kanal.
Alle avkjørsler langs vegen skal sikres frisiktsone på 10x65 meter.

7.02 **T2.** Hovedatkomst med 2-felts kjøreveg, gangveg langs sydside, fortau langs nordside, grøntakse, midtdeler med evt. venstresvingefelt, torg m/ rundkjøring, evt. basseng/fontene.

7.03 **T3.** Atkomstveg for FK2, FKB1 og GLB, m/fortau, evt. kantparkering, snuplass og grøntakse.

7.04 **T4.** Gangveg/gågate i søndre løp av eksist. Myrveg. Trevegetasjon skal etableres tilsvarende langs gangveg/Myrvegen nord for torg.

7.05 Detaljplaner for veg og trafikkanlegg skal godkjennes av kommunen.
Det skal foreligge godkjente detaljplan/byggeplaner for trafikkområdene T1-T4 før det gis rammetillatelse for bebyggelse i tilliggende områder, eller andre områder som betjenes av trafikkområdene.

Hovedprinsippet er at anleggene skal være opparbeidet min. som driftsklare før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen.

Det gis følgende unntak:
For T1: Østre gangveg langs Myrvegen, med bearbeidelse av kanal, re-etablering vegetasjon/terreng langs østside skal være ferdig opparbeidet senest før det gis igangsettingstillatelse utover 200 boliger innen områdene B1-B4.

For T2:
Fortau, en fotgjengerovergang, beplantning/grøntakse langs T2 og opparbeidelse av torg/ intern rundkjøring skal være ferdig opparbeidet senest før det gis igangsettingstillatelser utover 4000 m² forretning/kontor og 200 boliger.

Arealer for fremtidige anlegg skal opprettholdes og vedlikeholdes som naturområder.

7.06 **T5** (Rv 174). Følgende skal opparbeides:

a) Ny rundkjøring i Rv 174 mellom feltene FK1 og FKB2 skal opparbeides, med ett gangfelt i Rv174 (og ett i atkomstvegen T2). Støyvoll mot lekeareal Myrtangen må forskyves og re-etableres.
Eksisterende avkjørsel til Gystadmyra skal fysisk stenges når ny rundkjøring tas i bruk.

b) Eksisterende rundkjøring i krysset Rv 174/Rv 178 skal utbedres.
Innfarter skal innsnevres/oppstrammes, eksisterende gangfelter utbedres, ett ekstra gangfelt anlegges, busslomme og tilhørende gangfelt flyttes.

c) Midtrabatt i Rv 174 skal opparbeides sammenhengende mellom de to rundkjøringene. Gangfelt nord for eksisterende rundkjøring utbedres.

Alle anleggene skal opparbeides iht. byggeplaner godkjent av Statens vegvesen. Planene skal også forelegges kommunens VAR-enhet, mht. om tiltakene kommer i konflikt med eksisterende kommunale ledninger.

Anlegg nevnt under pkt. **a** og **c** skal opparbeides før det gis flere igangsettings-tillatelser innen planområdet.

Anlegg nevnt under pkt. **b** skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelser utover max. 4000m² forretning/kontor og/eller max. 200 boliger innen planområdet.

8. GLB- GRENDELEKEPLASS – BARNEHAGE

8.01 Innen området kan etableres grendelekeplass m/ballplass og andre nødvendige faciliteter, samt bebyggelse og utearealer for barnehage. Grendelekeplassen er felles for alle byggeområdene, og skal være på minimum 5 dekar. Området skal parkmessig behandles, som del av grøntaksen. Det forutsettes ført åpen overvannskanal gjennom området.
Før det gis rammetillatelse for tilhørende boligbebyggelse skal det foreligge utomhus-/ detaljplan for anlegget godkjent av kommunen. Grendelekeplassen tillates opp-arbeidet trinnvis, i takt med utbygging av boliger. Plassen skal være opparbeidet i sin helhet senest når 100 boliger er tatt i bruk.

9. SV1-SV5- SPESIALOMRÅDER

9.01 Vegetasjonsbelte (SV1 - SV2)
Det kan tilrettelegges for gangsti gjennom området, og det tillates anlagt støydempende tiltak i form av terrengbearbeidelse og/eller støygjerde.

9.02 Vegetasjonsbelte (SV3)
Det skal tilrettelegges for gangstier på tvers av området fra gang/sykkelveg og busslomme langs RV. 174, samt anleggelse av støydempende tiltak i form av terrengbearbeidelse og/eller støygjerde.

9.03 Vegetasjonsbelte (SV4)
Det skal tilrettelegges for gangsti og vannførende kanal på tvers, og evt. på langs av området.

9.04 Vegetasjonsbelte (SV5)
Det kan tilrettelegges for gangsti og evt. kanal gjennom området.

9.05 Gjelder alle områdene:
Eksisterende verdifull vegetasjon skal bevares og suppleres med ny utfyllende beplantning, fortrinnsvis med vintergrønn/ stedlig vegetasjon, slik at vegetasjons-beltene får et relativt enhetlig preg. Plan for opparbeidelse og vedlikehold av området skal innsendes for godkjennelse parallelt med søknad om tiltak for tilliggende bebyggelse. Området skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

10. FG1-FG5 FELLESOMRÅDER.

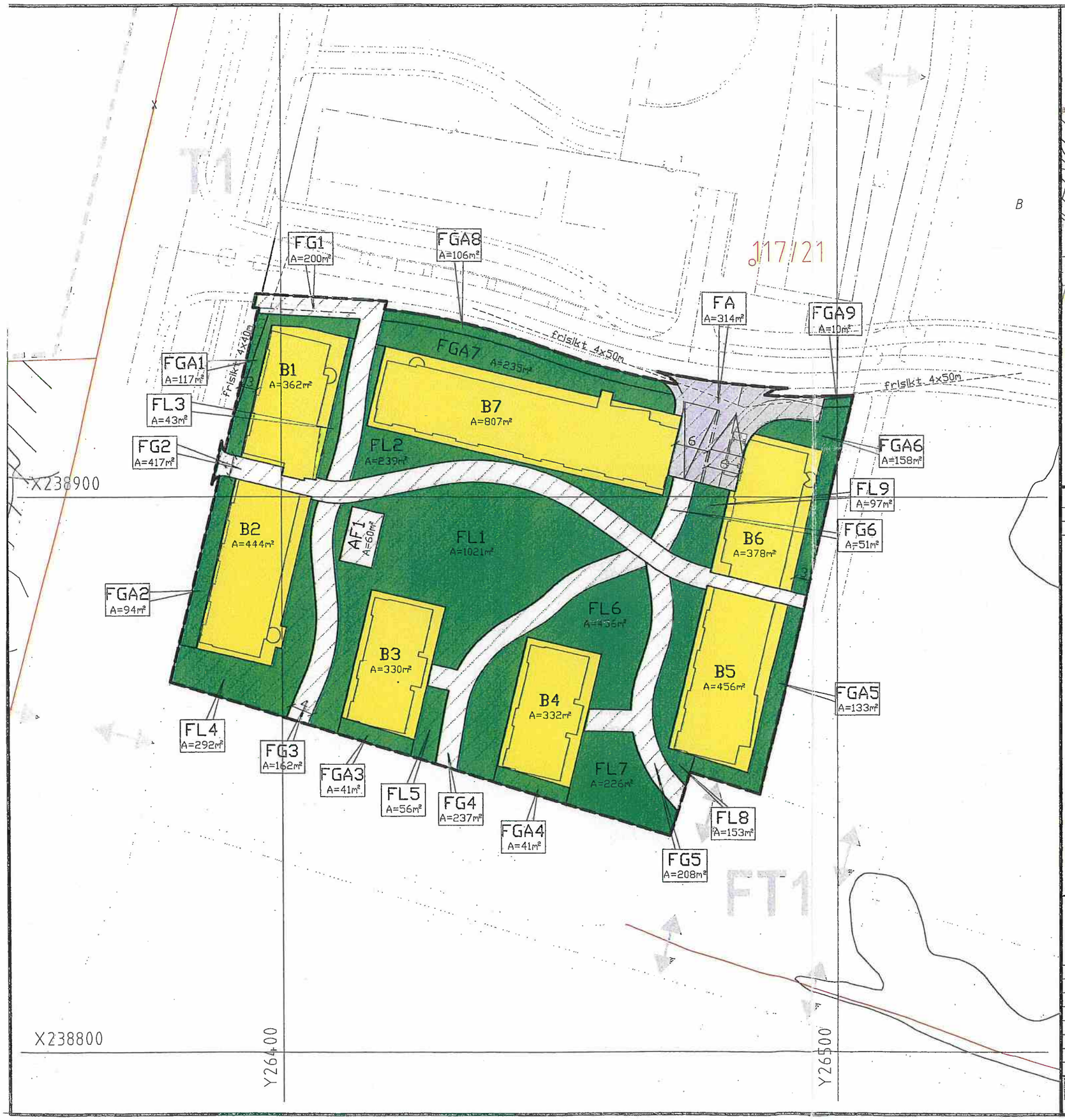
10.01 Felles grøntområder FG1 – FG4 skal være felles for de tilliggende eiendommene/ tomtene innenfor planen. Det kan tilrettelegges for gangsti gjennom områdene fra gang/sykkelveg og busslomme langs RV. 174. Plan for beplantning og øvrig opparbeidelse og vedlikehold av området skal innsendes for godkjennelse parallelt med søknad om tiltak for tilliggende bebyggelse. Området skal være ferdig opparbeidet før bebyggelsen tas i bruk.

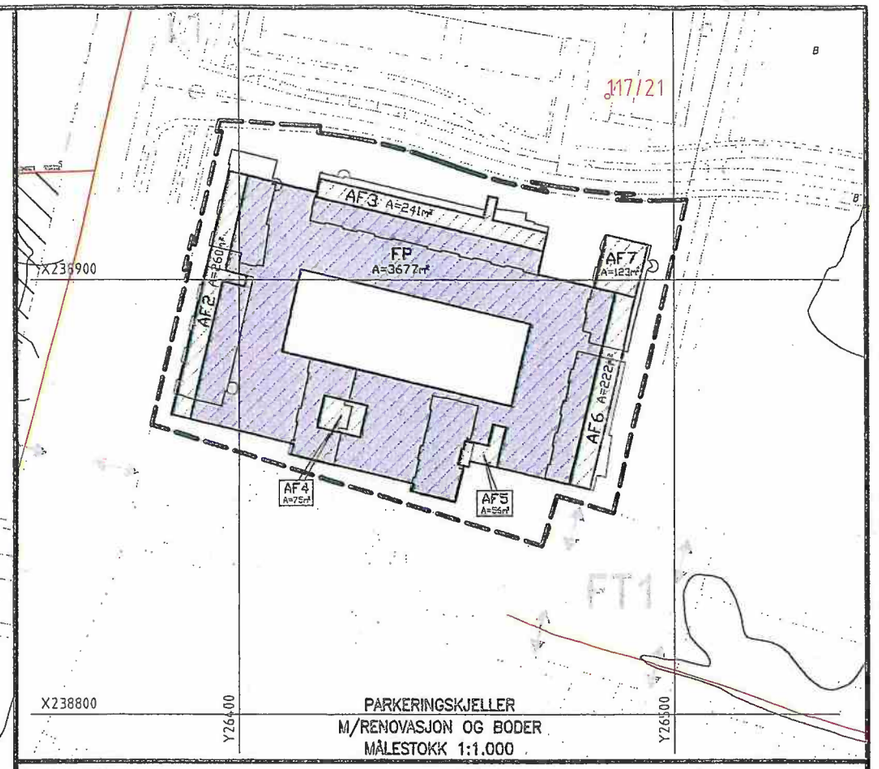
10.02 FG5. Felles grøntområde for bebyggelse i Elgtrekket på Myrtangen, utenfor planområdet. Omfatter den del av støyvoll ved rundkjøring som vender inn mot felles leikeareal. Beplantning tilsvarende den eksisterende skal re-etableres.

11 FT1 FELLES ATKOMST

Felles atkomstområde for områdene B1, B2, B3 og B4. skal opparbeides med kjøreveg, fortau, grøntakse, etter planer godkjent av kommunen. Gjennom området kan tillates anlagt åpen overvannskanal.

* * * * *





PARKERINGSKJELLER
M/RENOVASJON OG BODER
MÅLESTOKK 1:1.000

REVISJONER	Dato	Sign.

TEGNFORKLARING

PBL §25, 1.LEDD REGULERINGSFORMÅL

1. BYGGEOMRÅDER (100)
   - B1–7 BLOKKBEBYGGELSE (113)
6. SPESIALOMRÅDER (600)
   - BLOKKBEBYGGELSE (113)
7. FELLESOMRÅDER (700)
   - FA FELLES AVKJØRSEL (710)
   - FG1–6 FELLES GANGVEG (720)
   - FP FELLES PARKERING (730)
   - FL1–9 FELLES LEKEAREAL (750)
   - FGA1–9 FELLES GRØNTANLEGG (780)
   - AF1–7 ANNET FELLESAREAL (790)

STREKSYMBOLER M.V.

- PLANENS BEGRENSNING (1201)
- FORMÅLSGRENSE (1202)
- BYGGEGRENSE (1211)
- OMRISS AV PLANLAGT BEBYGGELSE (1213)
- SENTERLINJE REG. VEG (1221)
- FRISIKTLINJE (1222)

BEBYGGELSESPLAN MED BESTEMMELSER FOR

B3 Sør, Gystadmyra

ULLENSAKER KOMMUNE
MÅLESTOKK 1:500
PLANBESTEMMELSER FØLGER SOM VEDLEGG

MÅLESTOKK 1:500 — Ekvidistanse 1 m
0m 5 10 15 20 25 30

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	Dato	Saksnr.
FORHÅNDSBEHANDLING I KOMMUNEN		
FORVARSEL	07.11.2006	
1. GANGS BEHANDLING I KOMMUNEN	xx.xx.xxxx	
OFFENTLIG ETTERSYN I TIDSROMMET	xx.xx.xxxx – xx.xx.xxxx	
2. GANGS BEHANDLING I KOMMUNEN	xx.xx.xxxx	
KOMMUNESTYRETS VEDTAK (EGENGODKJENNING)	xx.xx.xxxx	
KUNNGJØRING		

NEDFOTOGRAFERT

PER ANDRÉ HANSEN LANDSKAPSARKITEKTER AS
Postboks 528, 1612 Vestre Glemmen, FREDRIKSTAD
Tlf. 69955000, Fax: 69955001, E-mail: post@lark.no

DATO: 13.03.2007	SAK NR.	TEGN. NR.	SAKSBEH.
KONSTR. PAT TEGNET: PAT KONTR. PAH/PAT	718	3	Mai-Lin Rue/ Lisa Therell

ULLENSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR

B3 SØR, GYSTADMYRA

Bestemmelsene er vedtatt av Hovedutvalg for overordnet planlegging (HOP):

Bebyggelsesplanen er datert 13.03.07
Bestemmelsene er datert 13.03.07, revidert 30.10.07

1. GENERELT

1.1 Reguleringsformål:

§ 25, 1. ledd:

1. Byggeområder:
   - Blokkbebyggelse (B1-B7)

7. Fellesområder:
   - Felles avkjørsel (FA)
   - Felles gangveg (FG1-FG6)
   - Felles parkeringsplass (FP)
   - Felles leikeareal (FL1-FL9)
   - Felles grøntanlegg (FGA1-FGA9)
   - Annet fellesareal (AF1-AF7)

1.2

a) Bestemmelsene gjelder for området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.

b) Bestemmelsene gjelder i tillegg til reguleringsbestemmelsene til reguleringsplanen for Gystadmyra, vedtatt 03.05.2004. Ved eventuell uoverensstemmelse gjelder nedenforstående bestemmelser foran bestemmelsene vedtatt 03.05.2004.

c) VAR-krav i reguleringsbestemmelsene for reguleringsområde Gystadmyra gjelder også for felt B3. Rammeplan for vann og avløp for reguleringsområde Gystadmyra gjelder også for felt B3. Tilknytningspunkter for vann og avløpsledninger for bebyggelsen i felt B3 til det overordnede VA - nettet i Gystadmyra er vist på VA-rammeplan for Gystadmyra utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering as. I planen er det også angitt forslag til flomveger i form av terreng-grøfter ut av reguleringsområdet i samsvar med prinsippene for overvannshåndteringen i reguleringsområdet. Dersom dette endres skal rammeplanen justeres og oversendes VAR-enheten sammen med detaljplanene for vann og avløp nevnt nedenfor. Detaljplaner for vann og avløpsanlegg i felt B3 samt planer for overvannshåndteringen skal behandles av VAR-enheten før anleggene bygges. Samtidig avklares også om deler av det interne VA-nettet er av slik art at at det kan søkes om kommunal overtagelse. Det forutsettes at det feltinterne

vannforsyningsnettet blir dimensjonert for brannvann fram til de brannvannsuttak som bygningsmyndighetene krever. Hovedanledningene for vann og avløp i felt B3 skal være godkjent som driftsklare før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen som anleggene betjener. Annen ordning skal godkjennes av VAR-enheten.

Det forutsettes at det planlegges og bygges anlegg for renovasjon som tilfredsstiller krav i renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune. Planer skal behandles av VAR-enhetens avdeling for renovasjon.

d) Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet for bevegelseshemmede og andre grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer og trafikkarealer, ut fra prinsippet om universell utforming.

2. BYGGEOMRÅDER

2.1 Blokkbebyggelse (B1-7)

a) For B1-B4 er maks. gesimshøyde = 13,5 meter og maks. mønehøyde = 16,5 meter. For B5-B7 er maks. gesimshøyde = 10,5 meter og maks. mønehøyde = 13,5 meter. Samlet for B1-B7 tillates ikke mer enn 40% med maks. gesimshøyde = 13,5 meter og maks. mønehøyde = 16,5 meter. Alle høyder er målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Unntatt fra kravet er trappe-/heishus, ventilasjonsanlegg o.l. Tilbaketrukket toppetasje skal trekkes min. 1,8 meter tilbake i forhold til hovedfasade. Toppetasjen kan utgjøre maks. 75% av BRA av underliggende etasje.

b) Viste plassering av trappehus (rømningstrapper) er veiledende. Endelig plassering skal godkjennes av kommunen ved byggesøknad.

c) Ubebygde arealer innenfor B1-7 skal inngå i felles uteoppholdsareal.

3. FELLESOMRÅDER

3.1 Felles avkjørsel (FA)

a) Felles avkjørsel FA er felles for alle beboerne innenfor planområdet. FA skal benyttes som adkomst til felles tun (FT) og parkeringskjeller (FP) i tillegg til å fungere som vendehammer inntil adkomstvegen (FA1 i bebyggelsesplanen for "Del av B3") blir fullført (inne på B4 i reguleringsplanen for Gystadmyra).

3.2 Felles gangveg (FG1-6)

a) FG1-6 er felles for alle beboerne i planområdet. I forbindelse med utarbeidelse av utomhusplan for området tillates traséer for felles gangveger justert for å få til best mulig helhetsløning. FG2 tillates overbygd der hvor den passerer mellom henholdsvis B1/B2 og B5/B6.

3.3 Felles parkeringsplass (FP)

a) FP skal opparbeides som en parkeringskjeller. Parkeringskjelleren skal utformes og bygges på en måte som gjør at grunnvannsstanden i området ikke endres. Parkeringskjelleren er felles for alle beboerne i planområdet.

3.4 Felles leke areal (FL1-9)
a) FL1-9 er felles for alle beboerne i planområdet. Det tillates ikke oppført bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i et lekeområde.

b) Innenfor FL1-9 skal det være en tiltalende og brukervennlig materialbruk med gode estetiske kvaliteter. Dette skal legges særskilt vekt på brukervennlighet for bevegelseshemmede.

c) I forbindelse med utarbeidelse av utomhusplanen skal det avsettes minimum 15m^2 lekeareal pr. boenhet. Med lekeareal forstås areal som er egnet til barns lek, ikke at hele dette arealet er opparbeidet som lekeplass. Deler av lekearealene tillates derfor opparbeidet med et parkmessig preg som også er tilrettelagt for andre brukere. Opparbeidelse av lekeplassene skal skje i samsvar med forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr fra Produkt- og elektrisitetstilsynet.

3.5 Felles grøntanlegg (FGA1-9)
a) FGA1-9 er felles for alle beboerne i planområdet. Felles grøntanlegg skal danne en tiltalende ramme rundt ny bebyggelse, og ved hjelp av vegetasjon virke både romdannende for boligenes uteareal og dempende på bygningenes høyde. Det tillates ikke oppført bygninger på fellesområdene. Opparbeidelse av grøntanleggene skal framgå av utomhusplan.

b) Innenfor FGA1-7 tillates det opparbeidet kanal/grøft for lokal overvannshåndtering.

c) FGA8-9 skal benyttes til allébeplantning.

3.6 Annet fellesareal (AF1-7)
a) AF1-7 er felles for alle beboerne i planområdet. AF1-6 skal benyttes til boder. AF1 skal i hovedsak benyttes som sykkelbod. AF7 skal benyttes til avfallsrom.

4. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

4.1 Grunnundersøkelser
a) Det skal redegjøres for grunnforhold i planområdet før rammetillatelse kan gis.

4.2 Detaljplaner
a) Utomhusplan skal være innsendt og godkjent før rammetillatelse kan gis.

4.3 Felles utearealer
a) Felles utearealer (FG1-6, FL1-9 og FGA1-9) skal være ferdigstilt og beplantet før boligene tas i bruk eller påfølgende vår dersom bebyggelsen tas i bruk om vinteren. Ved etappevis utbygging skal de arealer som naturlig hører til den enkelte etappe ferdigstilles samtidig. Avgrensning av den enkelte etappe skal godkjennes av kommunen.

4.4 Felles parkeringsplass
a) Det skal til enhver tid være opparbeidet minst 1 parkeringsplass pr. 60m^2 boareal som er tatt i bruk.

* * * * *

ULLENSAKER KOMMUNE

Ferdigattest

Etter plan og bygningsloven (pbl) av 27. juni 2008, ajourført med endringer senest ved lov 08.05.09, §21-10 jf. SAK10 §§ 8-1 og 8-2.

Arkiv-saksnr: 20/19511-2, historisk saksnummer 2015/6665

Ansvarlig søker:
Stein Halvorsen Arkitekter AS
Postboks 5095 Majorstuen
0301 OSLO

Tiltakshaver:
Gystadmyra Boligutvikling AS
Postboks 65
1662 ROLVSØY

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Myrvegen 66A -C, 68 A -D og 70 A -C	117	585		1 - 116

Tiltakets/byggets art
Gystadmyra Felt B3 Jessheim - Easy Living Jessheim - Nybygg - Boligblokker

Vedtaksdato for rammetillatelse (førstegangsvedtak):
27.05.2016

Dato for søknad om ferdigattest:	23.12.2020

Tiltaket, eller deler av tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. pbl §20-1).

Merknader:

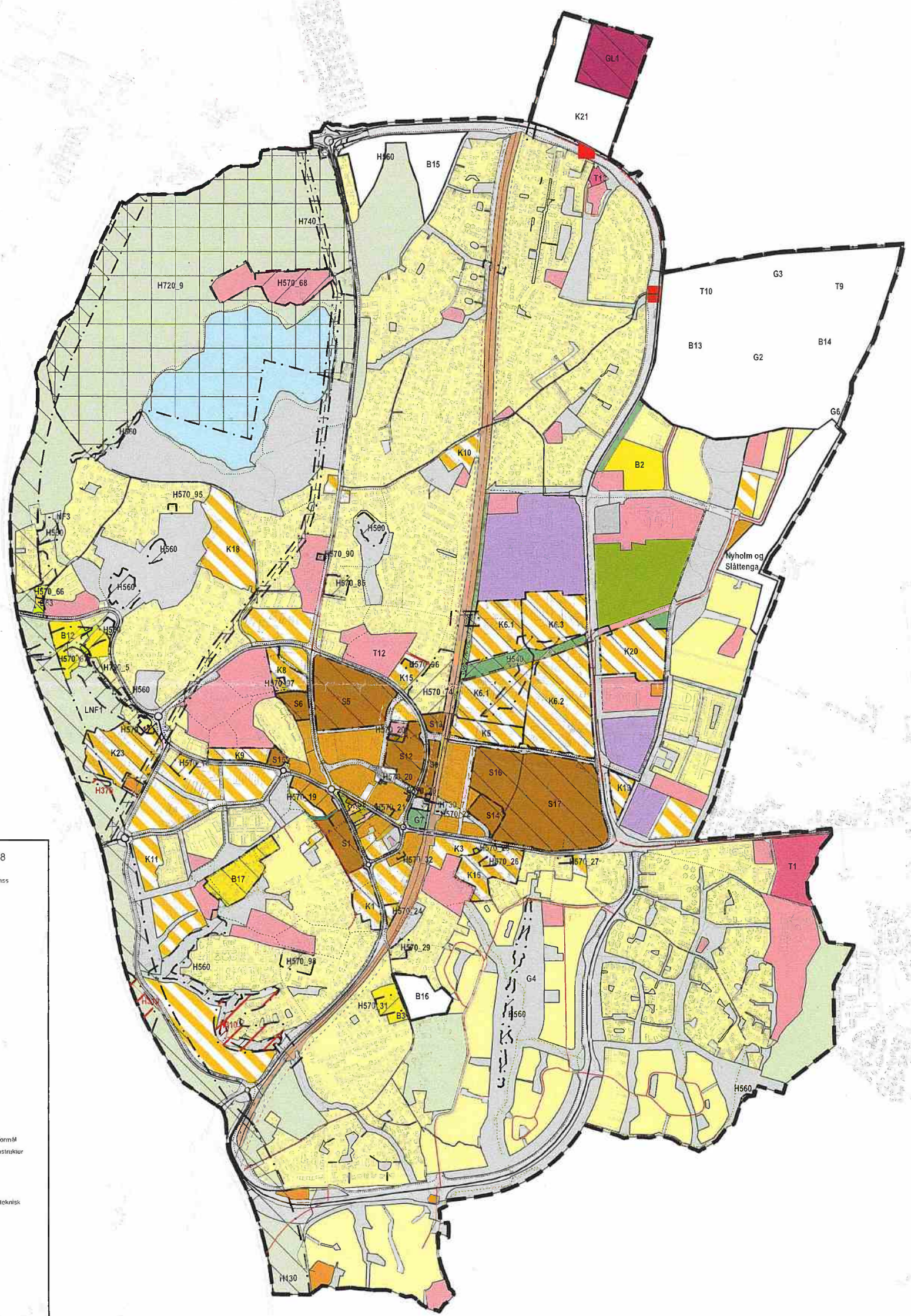
- Ferdigattest er gitt med bakgrunn i søknad om ferdigattest.
- Det er ikke gitt opplysninger om at det forekommer endringer i forhold til godkjent dokumentasjon for tiltaket. Vi forutsetter derfor at tiltaket er utført i tråd med gitt tillatelse, godkjent dokumentasjon og gitte merknader/ kommentarer i tillatelsen.

Sted	Dato	Underskrift
Ullensaker	21.01.2021	Jonny Leirpoll, Seniorrådgiver Mari Wethal Eidem, Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

- H130 Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging etter lov om naturvern
- H730 Båndlegging etter lov om kulturminner
- H740 Båndlegging etter andre lover (høyspenttrase)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Områder med ulost innsigelse

Nåværende	Fremtidig	
		Boligbebyggelse
		Sentrumsformål
		Tjenesteyting
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Grav og urnelund
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Hovednett for sykkel
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdsel/ teknisk
		Grønnstruktur
		Naturområde
		Turdrag
		Friområde
		Park
		LNFR-areal
		Friluftsområde
		Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg bro
- Samleveg
- Adkomstveg
- Vegkryss
- Gangveg / sykkelveg
- Gangveg / sykkelveg bro
- Gangveg
- Turveg / turdrag
- Jernbane
- Jernbane tunnel
- Jernbane bro
- Kollektivtrase

Revidert 19.06.25	0 200 400 600 M	N
planID 493	A3 / 1:15000	

ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025-2050
kommunedelplan
Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25

Gjennomstrøket rød tekst = Bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst, eller nye bestemmelser har vært på ny høring.



KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER **3**
§ 1.1 Formålsparagraf 3
§ 1.2 Planens rettsvirkning 3
§ 1.3 Plankrav 3
§ 1.4 Dokumentasjonskrav 3
§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge 3
§ 1.6 Felles planbestemmelser 3
§ 1.7 Utbyggingsavtaler 4
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter 4
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø 6
§ 1.10 Naturmangfold 6
§1.11 Grønnstruktur 6
§ 1.12 Vassdragssoner 7
§ 1.13 Samfunnssikkerhet 7
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger 8
§ 1.15 Mobilitet 9
§ 1.16 Miljøkvalitet 10
§ 1.17 Støy 11
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre 11
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) 12

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL **13**
§ 2.1 Byggehøyder 13
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål 13
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer 13
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål 15
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 16
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål 19
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting 21
§ 2.8 Grønnstruktur 22
§ 2.9 Nåværende boligområder 23
§ 2.10 Hensynsoner 23

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER **27**

KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM **30**
§ 4.1 Generelt 30
§ 4.2 Arealkrav for parkering 30
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur 30
§ 4.4 HC-parkering 30
§ 4.5 Sykkelparkering 30
§ 4.6 Parkering til service 30
§ 4.7 Bildelingsordning 30
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil 30

KAPITTEL 5 – UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER **32**
§ 5.1 Utdypende forklaringer 32
§ 5.2 Definisjoner 32

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

Kommunedelplanen skal bidra til å oppnå målene satt i kommuneplanens samfunnsdel og følge langsiktige strategier for utvikling av Jessheim. Det innebærer at det skal legges til rette for en bærekraftig arealutvikling hvor folkehelse, kultur og trivsel, grønn mobilitet og klimahensyn blir prioritert.

§ 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.
Reguleringsplaner- og bebyggelsesplaner vedtatt før kommunedelplanen gjelder, med følgende unntak:

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- §1.6.7 Grad av utnytting
- §1.12 Vassdragssoner
- §1.13 Samfunnssikkerhet
- §1.14.6 Renovasjon

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til bebyggelse og anlegg eller samferdsel og infrastruktur (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan tiltak som nevnt i pbl. §§ 20-1 og 20-2, herunder opprettelse av ny grunneiendom til slike formål, ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan.

Ullensaker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.: Sentrumsutvikling, bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (bl.a. veg, VA-anlegg, gang-/sykkelveg, energiløsninger, renovasjon, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus, skoler), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

1.3.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte områder vist som "Boligbebyggelse - nåværende" i kommunedelplankartet, kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

~~1. Oppføring inntil to boenheter per tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 i kommunedelplanen og krav til minste tomtestørrelse jf.punkt 2.~~
~~2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Både ny og gjenværende tomt må oppfylle kravet til minste tomtestørrelse 700m2 for tomt til enebolig / 900m2 for tomt til tomannsbolig. Tiltaket må oppfylle krav knyttet til frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 til kommunedelplanen.~~
3. Oppføring, riving og endring av tiltak i tilknytning til eksisterende småhusbebyggelse, som for eksempel påbygg, tilbygg, fasadeendring og garasje.
~~4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.~~

Det kan ikke gjøres unntak fra plankrav etter punkt 1, 2 og 4 i områder som ligger innenfor aktsomhetsområder for flom og skred.

Krav til minste tomtestørrelse jf. punkt 1 gjelder ikke for eiendommer som er fradelt før byplanen trer i kraft.

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

Gystadmarka nord: Felt B14 kan ikke bebygges før felt B13, T9 og T10 er ferdig utbygd.

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

Planforslag skal bidra til å fremme sosialt bærekraftige lokalsamfunn, som motvirker utenforskap og bidrar til trivsel, tilhørighet og deltakelse. Planforslag skal redegjøre for planens bidrag til kommunens mål for folkehelse og levekår, og virkninger for folkehelse i planområdet og influensområder. Intensjonene skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.2 Universell utforming

Planforslag skal redegjøre for universell utforming i planområdet og i sammenheng med omgivelsene. Der det kan oppstå konflikt mellom ulike hensyn skal planarbeidet avveie alternative løsninger basert på prinsippet om inkludering og likeverd, hvor hensynet til universell utforming skal veie tungt.

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

Før det kan godkjennes ny bebyggelse innenfor byggeområder med tiltak knyttet til fylkesveier skal byggeplan for tiltakene være godkjent av Fylkeskommunen.

Nødvendig infrastruktur og samfunnsservice skal sikres i form av rekkefølgekrav i bestemmelser til reguleringsplan.

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal (dyrkbar eller fulldyrket mark), skal det utarbeides forslag til matjordsplan med positiv uttalelse fra landbruksmyndigheten. Bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen fulldyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon skal innarbeides.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

1.6.5 Kunst i offentlig rom

Kunst skal ha en sentral rolle i by- og tettstedsutviklingen, og skal sikres i offentlig rom. I offentlig tilgjengelig park/torg stilles krav til minimum ett kunstelement.

1.6.6 Midlertidig bruk

Tomter som skal bygges ut med ny bebyggelse, tillates ikke brukt til midlertidig parkering etter riving av eksisterende bebyggelse. Midlertidig bruk, som f.eks. etablering av parsellhager, som er i tråd med planens intensjoner om å styrke bykvalitetene og aktivitetstilbudet i sentrum tillates.

1.6.7 Grad av utnytting

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnytting, og for bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder, settes maksimal tillatt grad av utnytting til bebygd areal (BYA) = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

For nye planområder angir kapittel 3 § 2 en illustrasjon av forventet utnyttelse. Illustrasjonen er retningsgivende.

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

Ved utbygging må tiltakshaver regne med å bekoste nødvendig teknisk infrastruktur jf. § 5.1. Dette kan også innebære bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg, og infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.
Ved utbygging til nevnte formål kan utbyggingsavtale vurderes i hver enkelt sak jf. pbl. § 17.

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

Nye plan- og byggetiltak skal fremme opplevelsen av stedets identitet og tilføre nye kvaliteter. Det skal legges vekt på arkitektonisk kvalitet, nytenkning, innovasjon og sambruk i bebyggelse og uteområder.
Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til områdets særpreg og topografi, omgivelsene, visuelle utrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Tiltak skal ha god terrengtilpasning. Store skjæringer, fyllinger og murer skal unngås.

Bygninger, eksisterende og fremtidige byrom, torg og møteplasser skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind, fondmotiver, gangforbindelser, snarveier, siktlinjer og akser, jf. temakartene som følger byplanen.

Byrom, lekeplasser, torg og møteplasser skal ha et blågrønt preg.

Fasader mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis en kantsone med arkitektonisk kvalitet og utforming.

Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel store trær bør bevares. Langs veier bør tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær og ved ombygging av gater, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

Retningslinje til § 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet
Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) og Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) legges til grunn som inspirasjon til alle nye plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning. Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere.

1.8.2 Stedsanalyse

Til planforslag skal det utarbeides stedsanalyse. Innhold av analysen skal reflektere prosjektets kompleksitet og avklares ved regulering.

1.8.3 Estetisk redegjørelse

Til planforslag skal det utarbeides estetisk redegjørelse som beskriver og bidrar til å løfte prosjektet. Innholdet i redegjørelsen avklares i reguleringsplan.

Retningslinje til § 1.8.3 Estetisk redegjørelse
«Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling», «Sjekkliste for bykvaliteter» og kommunens formingsveiledere er rådgivende dokumenter til utbyggere.

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Maks 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter. Maksimalt 30% av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter. Minst 20% av leilighetene skal være over 80m².

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Retningslinje til § 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter
Formålet med bestemmelsen er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen utformes som en godt tilpasset og funksjonell del av bebyggelsen, og er i tråd med retningslinjene for svalganger. Vurderingen skal være klart restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

Retningslinje til § 1.8.5 Svalganger
Eventuelle svalganger skal utformes i tråd med pkt. nedenfor:
- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Det tillates passering av inntil 2 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 2.3.3.
- Gangarealet må være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som en viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal beskrives i en estetisk redegjørelse.

1.8.6. Utomhusplan

Planforslag skal bidra til gode og trygge uteoppholdsarealer, sosiale møteplasser, og tilrettelegging for fysisk aktivitet. Planforslag skal redegjøre for hvordan planen ivaretar krav til leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer, og planens bidrag for å oppnå kommunens mål om trivsel og fellesskap. Innholdet i redegjørelsen avklares ved regulering. Krav til, og detaljeringsgrad for utomhusplan, avklares i bestemmelser til reguleringsplan.

1.8.7 Skilt og reklame

Skilting og reklame skal underordnes bygningsmiljøet og tilpasse seg bygningens arkitektur. Mengden skilt og reklame i kulturmiljøer og på bevaringsverdig bygg skal begrenses.

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

Kvaliteten i kulturmiljøer registrert i kulturmiljøplanen skal ivaretas. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares. Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter vurdering fra relevant fagmyndighet er arkitektonisk tilpasset og harmonerer med kulturmiljøet og omgivelsene de inngår i. I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturmiljøplanen skal bevares.

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

Til planforslag skal naturmangfold kartlegges av fagkyndig etter anerkjent metodikk. Der naturtyper av økologisk verdi, truede arter eller fremmede arter er registrert, skal konsekvensene for naturmangfold i både anleggsperiode og driftsfase utredes og dokumenteres.

For alle tiltak som kan berøre naturmangfoldet skal det foretas en vurdering av de miljørettslige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8-12.

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.
Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Ivaretakelse av naturtyper av økologisk verdi og truede arter og avbøtende tiltak for å redusere risikoen for spredning av fremmede arter, skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan. Viktige naturkvaliteter skal søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i plankart og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

Ved registrering av naturmangfold skal kartlegging inkludere truede og nær truede arter og fremmede arter. Kartleggingen skal utføres på sånn måte at både planter, dyr og sopp kan registreres. I områder hvor naturtyper ikke har vært kartlagt med metoden Miljødirektoratets instruks de siste 10 årene, skal det gjøres en faglig vurdering av naturtypen i området og verdien. Kartleggingsdata av arter bør registreres i artsdatabanken.

1.10.2 Hogst av trær

Felling, trimming og rydding av trær i perioden fra 15. april til 15. juli er ikke tillatt, av hensyn til hekkesesong

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

Planforslag skal bidra til biologisk mangfold. Ved planlegging av nye områder skal det brukes variert, allergivennlig, pollinatorvennlig og stedegen vegetasjon, hvor blomstringsperioden fordeles over hele vekstsesongen (april – september)

§1.11 Grønnstruktur

Planforslag skal bidra til sammenhengende grøntdrag, grønne forbindelser, turveier og områder for idrett, lek og rekreasjon. Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende og ny grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for sammenhengende grønnstrukturer og korridorer. I større områder skal det sikres sammenhengende forbindelser for gående og syklende mot viktige tur- og naturområder.

Grønnstruktur skal etableres med stedegen vegetasjon som skaper rom og avgrensing i området, og være allment tilgjengelig samt gi livsgrunnlag for biologisk mangfold.

Viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser og turveitraseer, er markert i plankart og temakart. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser og turveitraseer ved regulering.

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag. Vedlikehold av kantsoner langs bekker og vassdrag må gjennomføres slik at den økologiske funksjonen i kantsonen ivaretas, og må ikke komme i konflikt med vannressursloven § 11 om opprettholdelse av kantvegetasjon langs vassdrag. Reetablering av kantvegetasjon skal vurderes der det er mulig.

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

Bekkelukking er ikke tillatt. Dette gjelder også ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder.

Planforslag som omfatter område med lukkede bekker, skal vurdere gjenåpning av bekker. Ved gjenåpning av bekker skal kantsonen tilplantes med stedegne arter, slik at den økologiske funksjonen ivaretas. Bredden på vegetasjonsbeltet (kantsonen) skal fastsettes i bestemmelser til reguleringsplan.

Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, revidert 22.05.2014).

Ved gjenåpning av lukkede bekker skal det foreligge nødvendig dokumentasjon av konsekvenser i alle plan- og utbyggingssaker. Dokumentasjonen skal også inneholde en plan for gjennomføring av avbøtende sikringstiltak for omkringliggende arealer, bygninger og annen infrastruktur.

1.12.3 Vannmiljø

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Konsekvensene for vannmiljøet, både i anleggsperiode og driftsfase, skal vurderes og dokumenteres.

Ved behov skal avbøtende tiltak for å ivareta vannmiljøet sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

~~1.13.1 Geoteknikk~~

~~For planforslag innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire stilles det krav til fagkyndig geoteknisk utredning. Skredfare og områdestabilitet skal dokumenteres med nødvendige kompenserende tiltak. Utredninger/dokumentasjon skal ha klare og entydige konklusjoner. Ved kartlagt skredfare skal hele skredets influensområde og utløpsområde illustreres.~~

~~NVEs veileder *Sikkerhet mot kvikkleireskred* (nr. 1/2019, desember 2020), skal legges til grunn ved vurdering av skredfare og områdestabilitet, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.~~

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikrotesla) i årsmiddel skal tiltak utredes.

Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

~~1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom~~

~~For planforslag innenfor aktsomhetsområde for flom skal reell flomfare utredes.~~
~~Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at det unngås skader og med vanntette materialer ved behov. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).~~

~~NVEs retningslinjer *Flaum og skredfare i arealplanar* (nr. 2/2011, revidert 22.05.2014) skal legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak, og for dokumentasjon av tilfredsstillende sikkerhet.~~

~~1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn~~

~~Andre sikringssoner, høyderestriksjoner/byggerestriksjoner omkring Oslo lufthavn (H190).~~

~~Områder innenfor sikringssone for 2 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart sikringssone for 2 rullebaner. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.~~

~~Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone for 2 rullebaner skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen.~~

~~Før igangsettelsestillatelse av tiltak innenfor sikringssone for 2 rullebaner som bryter med høyderestriksjonene/ hinderflatene, må det foreligge godkjent radioteknisk vurdering.~~

~~Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes. Bestemmelsen skal forhindre vindskjær og turbulens ved Oslo lufthavn.~~

Det må i nye reguleringsplaner settes krav om at ny infrastruktur og endringer i landarealer som kommer i berøring / ligger i nærheten av inn- og utflyging samt etablerte soner for nødprosedyrer må utformes slik at de ikke tiltrekker seg fugler for hvile, mat eller hekking. Bestemmelsen skal virke forebyggende mot «birdstrike» ved Oslo lufthavn.

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Kommunen skal fastsette klimafaktor ved regulering for tilpasning til konsekvenser av klimaendringer. Ved fastsetting av klimafaktor skal nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn.

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. norsk standard. Stedlige forhold skal hensyntas når faktoren fastsettes. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.
Planforslaget skal synliggjøre at det er mulig å oppfylle krav til blågrønn faktor i en videre byggesak, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

Til planforslag skal det utarbeides plan for overvannshåndtering. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer. Overvann bør også bidra til å sikre biologisk mangfold.

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning – bruk av tretrinns-strategien for overvannshåndtering, se definisjon i kap. 5) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

1.14.4 Energi/fjernvarme

Planforslag for bolig- og næringsområder skal bidra til løsninger som gir lavt energiforbruk. Tiltak for å sikre lavt energiforbruk skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser i reguleringsplan. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

- redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi
- utveksling/sambruk av energi i området

Krav om fjernvarme skal vurderes i planarbeidet. Ved krav om fjernvarme skal det sikres i bestemmelser til reguleringsplan at tilknytning skal skje ved anleggsstart, slik at fjernvarme kan benyttes til oppvarming og tørking i hele anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

- Utenfor konsesjonsområde for fjernvarme bør nye bygg ha en varmeløsning som er miljømessig like god som eller bedre enn fjernvarme.
- For å sikre energieffektive bygg og anlegg, bør samspillsløsninger med omkringliggende bygg og anlegg, både eksisterende og planlagte, identifiseres i alle prosjekter der det kan være relevant. Nye nærings- og boligbygg bør bygges som passivhus og Norsk Standard for passivhus legges til grunn.
- Av hensyn til globale klimagassutslipp og lokal luftkvalitet bør det på anleggsplasser brukes maskiner og utstyr som ikke har utslipp av klimagasser eller har andre vesentlige utslipp til luft. Transport til og fra anleggsplass, inkludert massetransport, bør skje utslippsfritt.

1.14.5 Vann og avløp

Kommunal VA-norm vedtatt av kommunestyret 15.10.2024 (PS/137/24) skal legges til grunn for planlegging og utførelse av nye tiltak.

Til planforslag skal det utarbeides VA-rammeplan. Rammeplanen skal være klargjort på en slik måte at den kan danne grunnlag for bestemmelser til reguleringsplan. Dersom reguleringsplanen revideres i planprosessen, kan kommunen kreve endringer i rammeplanen.

1.14.6 Renovasjon

Til planforslag skal det utarbeides en beskrivelse av en helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en skisse av renovasjonsteknisk plan (RTP). Krav om fullstendig renovasjonsteknisk plan i byggesak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Følgende tabell skal legges til grunn innenfor kommunedelplanens avgrensning, med unntak fra B17, K16, K18, K23, S5, S12 som skal ha mobile avfallssug.

Oppsamlingsenhet	**Antall boenheter i et planområde**
Beholdere på hjul	Under 10 boenheter
Helt nedgravde konteinere	10-100 boenheter
Mobilt avfallssug*	100-300 boenheter
Stasjonært avfallssug*	Over 300 boenheter

** I områder med avfallssug skal det etableres parallell innsamling av supplerende fraksjoner.*

Mobile avfallssug skal etableres med færrest mulig dockingpunkter. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig.
Uavhengig av antall boenheter i et planområde, skal planområder som ligger nær eksisterende og/eller planlagt trasé for hovedledning til stasjonært avfallssug koble seg til anlegget. Dette gjelder med mindre annet er avtalt med kommunen.

For eiendommer med både husholdnings- og næringsavfall, skal renovasjonsteknisk plan vise hvordan det er lagt opp til atskilt håndtering av disse avfallsgruppene.

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

Kommunale og private gater/veger skal planlegges og utføres etter *Felles kommunal veinorm* vedtatt 18.06.2019 og *Veilysnorm for kommunene på Romerike* vedtatt 18.06.2019.

Gater/ veianlegg skal ha en bymessig utforming tilpasset området med fokus på trafikksikkerhet, universell utforming og estetikk. Der det stilles krav til opparbeidelse av vei må det sikres en bredde som ivaretar hensynet for til de ulike trafikantgruppene, i tillegg til grønt/overvannshåndtering. Det vises til retningslinje med idealsnitt for gatesnitt (vist som vedlegg i kap.3). Retningslinjen er veiledende, og endelig løsning for fylkesveger og kommunale veger vil bli vurdert og godkjent av gjeldende vegmyndighet gjennom en formell planprosess.

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:
i) gående ii) syklende/rullende iii) kollektivtrafikk iv) varelevering v) andre kjørende

1.15.2 Byggegrense til veg

Byggegrense langs E6 er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder. For områdene sør for Langelandskrysset er byggegrensen 150 meter regnet fra senter av kjørebanen.

Byggegrenser langs offentlige gater og veger i planområdet avklares gjennom detaljregulering.

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

Tiltak skal lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med temakart som følger med kommunedelplanen.

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

Planforslag skal bidra til at varelevering, herunder atkomstveg til varemottak, løses på en måte som ivaretar trafikksikkerheten og ikke påvirker gate-/byrommet negativt. Planen skal synliggjøre hvordan varelevering er løst.

Trafikksikker fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.15.5 Parkering

Parkeringsnorm for Jessheim, jf. kap. 4, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Det tillates ikke parkering på bakkeplan for annet enn småhusbebyggelse, med mindre det er nødvendig med hensyn til parkering for mennesker med nedsatt forflytningsevne mv., eller inngår som et element i å skape et levende gatebilde.

I boligområder med felles parkeringsanlegg skal:
- Gjesteplasser, plasser for mennesker med nedsatt forflytningsevne og service, skal være tydelig skiltet og tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere, enten på terreng eller i p-anlegg.
- Ved større utbygginger skal parkering løses samlet for flere felt enten i felles parkeringskjeller eller parkeringshus. Mulighet for sambruk skal vurderes særskilt.

1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:
- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger.

Dersom det er usikkert om tiltaket er gjennomførbart, skal det til planforslaget utarbeides en tiltaksplan (jfr. Forurensningsforskriftens kap. 2). Ved behov skal krav om tiltaksplan før iverksetting av tiltak og nødvendige avbøtende tiltak sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

1.16.2 Luftforurensning

Retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn for planforslag.

1.16.3 Lysforurensning

Planforslag skal bidra til å minimere lysforurensning og forhindre kunstig belysning i områder med særlig sårbart dyreliv.

Veilysnorm for kommunene på Romerike vedtatt 18.06.2019 skal legges til grunn, og valg av løsninger bør skje etter anbefalinger for belysning i *Formingsveileder for Jessheim sentrum* vedtatt 26.04.2022.

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021), skal legges til grunn for planlegging og utføring av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål. Grenseverdier i T-1442/2021, tabell 2 og kvalitetskriteriene skal tilfredsstilles.

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

Detaljregulering skal fastsette bestemmelser om støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442/2021, kapittel 6, Retningslinjer for bygg- og anleggsvirksomhetstøy tabell 4.

1.17.3 Særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor (se kart over avviksone for støy i retningslinjene, kap.3):

- sentrale deler av Jessheim
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 innenfor byplanområdet
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka
- langs Gardermovegen vestover til E6

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

a. Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2
b. Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)
c. Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
d. Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
e. Vinduer i soverom mot støy- og soleksponert side bør ha utvendig solavskjerming og behovet for kjøling må vurderes

Det må dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Nødvendige utredninger, avveiinger og avbøtende tiltak foretas og fastsettes gjennom støyfaglig utredning.

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklima mm.
Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade må sikres i plankart og bestemmelser til reguleringsplan. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

Til planforslag skal det utarbeides en støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, for å avklare støyforholdene. Utredningen skal foreligge tidlig i planprosessen, slik at støynivå blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Utredningen skal beskrive hvordan støykravene § 1.17 er ivaretatt og sikret i planen. Nødvendige avbøtende tiltak skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan, fortrinnsvis som rekkefølgekrav.

Det skal utredes støy fra nåværende og fremtidig virksomhet som kan komme i nærområdet. Støy må vurderes samlet, og ikke for virksomhet hver for seg.

For tiltak som gis unntak fra plankrav, jf. § 1.3.2, kreves støyfaglig utredning.

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

Kjøpesentre innen detaljvarehandel, med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA, tillates kun i områder med sentrumsformål.

1.18.2 Øvrig detaljhandel

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

Hentepunkter («pick up points») for varer kjøpt på internett, som inngår i detaljhandelsbegrepet, tillates kun i områder regulert til detaljhandel.

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

Forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplanen legges til rette for slik handel.

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområder (LNF) er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring.

Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

Unntatt fra byggeforbudet er nettstasjoner og mindre byggetiltak på bebygde bolig- og fritidseiendommer, som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l., forutsatt at det ikke etableres ny boenhet. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

~~1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde~~

~~Detaljregulering skal fastsette en buffersone mellom produktivt landbruksareal i LNF og ny tomt eller eksisterende ubebygd tomt til bolig-, tjenesteyting, næring- og fritidsbebyggelse. Sonen skal være minimum 30 meter bred med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.~~

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

Krav om byggehøyder avklares i reguleringsplan. Der vurderes konsekvenser av høydevirkninger og studie av hva de enkelte områdende tåler. Det skal tilstrebes bygg utformet i menneskelig skala for gående og syklende. Dette kan sikres med inntrukne øvre etasjer, detaljering og variasjon i fasader, etasjevariasjon, høy kvalitet i materialbruk, mm.

All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate. Det kan unntaksvis åpnes for tekniske anlegg på tak, forutsatt at de er tilbaketrukket fra fasaden og integrert i byggets arkitektur. Det kan stilles ytterligere krav til disse i forbindelse ved regulering.

Retningslinje til §2.1 Byggehøyder
For planforslag der det foreslås høyhus, skal konsekvenser vurderes innenfor et større analyseområde. Det vises til kommunens høyhusutredning (2021).

§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål

Langs gågater, bygater, hovedveger og torg, jf. temakart gatebruk og mobilitet, stilles det krav om bymessige fasader.

1.etasje mot offentlig vei og gate skal ha minimum 4.5 meter høyde.

Publikumsrettet virksomhet og andre funksjoner skal orienteres mot gateplan med åpne fasader. Konkret utforming må tilpasses gatenettet og byromssituasjonen og avklares i reguleringsplan for de enkelte felt.
I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttes for plassdannelser i gatebildet.

Prosjekter som skaper fysiske barrierer mellom målpunkter og naturlige snarveier, skal unngås. Som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner skal det legges opp til et finmasket og lesbart gangvegnett i kvartalene i sentrum og på tvers av reguleringsgrenser.

Maks 80 % av regulert BRA kan etableres som boligformål. Minimum 20 % av regulert BRA skal nyttes til andre underformål som inngår i sentrumsformål eller kombinert bebyggelse og anlegg, bortsett fra parkering. Dette må sikres i reguleringsplan.

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15:00 den 1.mai og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00. Tilsvarende krav gjelder for privat uteoppholdsarealer for småhusbebyggelse.

Til planforslag skal det utarbeides sol-/skyggediagrammer som viser konsekvenser for omkringliggende nabobebyggelse. Planen skal sikre tilstrekkelig avstand mellom bygninger, med hensikt om å sikre brukbarhet av uteareal og bokvalitet for boligene, nok luft, dagslys og sol i boligprosjektene, samt hindre skjemmende innsyn.

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Privat og felles utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold og er beskyttet mot, vind, trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.
Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener. Arealet skal ha god og trafikksikker gangforbindelse til lekeplasser, andre arealer for aktivitet og tilgrensende områder.
Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon.
Minst 30 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

Felles utearealer inklusiv felles takterrasser skal utformes med variasjon av funksjoner som bidrar til felleskapet og beboernes velvære, som for eksempel spiselig hage, beplantning, sittegrupper, grillplass, mm.

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

I felles uteoppholdsareal inngår ubebygd areal på bakkeplan, andel av felles takterrasser og ikke-overbygd terrasse som stikker inntil 0,5 meter over bakken.

I felles uteoppholdsareal inngår ikke areal med helling over 1:3, nødvendig snu- og kjøreareal og parkeringsareal.

Alle boenheter skal ha tilgang til egnet privat uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå.

For frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) etter følgende norm:

- Enebolig: 200 m², hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål, hvorav minst 50 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m² pr. 100 m² BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m² pr. 100 m² BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

Ved regulering av 5+ boenheter skal det etableres en lekeplass ved inngang, med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 – 5 år innen 50 meter fra bolig.

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m². Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

De ulike lekeplasskravene kan oppfylles innenfor samme areal forutsatt at avstandskravene opprettholdes. Lekeareal skal opparbeides med en variasjon av lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Arealet skal være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form. Lekearealer skal utformes med beplantning som danner en tydelig og lesbar soneinndeling.

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering. Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg
Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortausløsning være regulert og opparbeidet langs delfeltet på en side av Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen).
- interne gangforbindelser gjennom området være opparbeidet.

~~B13-B14 – Gystadmarka Nord~~

~~Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge. Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13. Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på 100-150% BRA innenfor felt B13 og 50-100% BRA for felt B14.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~G2, G3 og G6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom/langs bydelsparkene være opparbeidet eller sikret opparbeidet~~
- ~~en trafikksikker forbindelse for myke trafikanter fra eksisterende undergang ved fv.174 og videre ut i turløypene nord for planområdet, være opparbeidet~~
- ~~rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 være opparbeidet~~
- ~~minst en vegkobling mot boligområdene i sør være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~

~~B15 – Nordbyjordet~~

~~Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Adkomst fra Trondheimsvegen.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

- ~~kryss ved Trondheimsvegen være opparbeidet~~
- ~~snarveger mot gang/sykkelveg og bussholdeplass langs Jessheimvegen være opparbeidet~~
- ~~turveg i grønnstrukturbeltet langs Sørholtet-feltet være opparbeidet~~

~~B16 – Allergotjordet~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, rekkehus, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse.~~

~~Bebyggelsen må forholde seg til bevaringsverdig bebyggelse i volum, skala og uttrykk.~~

~~Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg, og det skal vurderes om Allergotvegen skal kobles på denne nye atkomsten.~~

~~Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:~~

- ~~fortausløsning langs Gamle Trondheimsveg fram til Laachebrua (jernbanen) være regulert og opparbeidet~~
- ~~interne gangforbindelser være opparbeidet.~~

B17 – Flatavegen

Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka.

B63 – Kverndalstunet

Det tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse og rekkehus. Ny bebyggelse må ivareta hensynet til Holen gårdstun.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Støyskjerming være opparbeidet
- Fortau langs vestsiden av Kverndalsvegen mellom Gardermovegen og Finholtvegen være opparbeidet.
- Krysningsmulighet av Kverndalsvegen mellom kryssene Holenbrauta og Finholtvegen være opparbeidet.
- Våningshus og låven være satt i stand.

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Der annet ikke er bestemt kan områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet og parkering. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varehandel, tillates ikke.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og skala som er tilpasset bevaringsverdig bebyggelse i området. Siktlinjer vestover må hensyntas gjennom planområdet, se temakart for siktlinjer. Det skal vurderes å redusere antall avkjørsler.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalleen/ Trondheimsvegen, være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og opparbeides eller sikres opparbeidet langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Etablering av trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen skal vurderes ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Oddvar Jensens veg være opparbeidet med tilliggende fortau til rundkjøringen med Algarheimsvegen
- Dagens atkomstveg fra Algarheimsvegen stenges.

K5 - Saga nord

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Et mobilitetshus for sentrum og stasjonen skal vurderes ifm. regulering. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs Henrik Bulls veg og Industrivegen. Overvannshåndtering skal følge prinsippene fra Sweco sin mulighetsstudie for K6.

Ved regulering skal en turveg langs jernbanen og gang- og sykkelforbindelse gjennom området sikres.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- hovedsykkelveg gjennom planområdet mot Gystadmarka og tursti langs jernbanen skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet, i tråd med Sweco sin mulighetsstudie for K6.
- Henrik Bulls veg langs K5 være opparbeidet eller sikret opparbeidet for gående og syklende. .
- ny kollektivgate i Ringvegen skal være sikret opparbeidet.

K6 (K6.1-K6.3) – Midtbyen (Søndre del av Jessheim næringspark)

Det stilles krav om felles planlegging for hele K6 (jf. § 2.10.1). Det skal sikres en skoletomt på minimum 20 dekar innenfor K6. Det stilles krav til variasjon i boligtypologi og bebyggelse med krav om varierende høyde.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fastsatt i Mulighetsstudie for felt K6 (Sweco 2023) i tråd med FSK vedtak 12/23.

Det skal tilrettelegges for en gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssing under fv. 174 ved dagens kryss ved Brannmannsvegen. Brannmannsvegen skal stenges. Innenfor feltet skal bekken åpnes, og det skal etableres en allment tilgjengelig park på minimum 9 dekar med god tilgjengelighet fra tilgrensende delfelt.

Beliggenhet og endelig størrelse av parken fastlegges gjennom krav til felles plan. Antall nødvendige forbindelser mot turveg langs jernbanen må avklares gjennom felles plan.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- kryssing av fv.174, bekkeåpning, hovedsykkelveg, parker og nytt tverrsnitt av Industrivegen m.fl. og Henrik Bulls veg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- etablering av kryssing av jernbane mot Charles Kings veg for gående og syklende skal være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Henrik Bulls veg og Industrivegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Jessheimvegen/Henrik Bulls være opparbeidet eller sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet.
- Barnehage med minst 8 avdelinger sikres opparbeidet. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.
- Grønnstruktur mot næringsområdet i nord og ny veg mellom Industrivegen og Energivegen være opparbeidet.

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot bebyggelsen i nordøst. Eksisterende store trær skal bevares i størst mulig grad. Planleggingen må ivareta en gangveg fra Stallvegen mot Jessheim vgs. Lykkebo skal bevares.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim VGS
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs K8 og S6 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Ringvegen/Trondheimsvegen være utbedret eller sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal utformes slik at siktlinjer som vist i temakart ivaretas. Det skal etableres barnehage.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Tosidig fortau langs felles atkomstveg fra Gardermovegen mot Jessheim vgs. og Jessheim barnehage være opparbeidet
- Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K10 – Porten

Området kan utvikles med barnehage, omsorgsboliger og/eller boliger. Det bør legges til rette for sambruk av parkering og uteareal.

Gangveg i øst mot stasjonen skal ivaretas. Endelig utnyttelse og høyder fastsettes i detaljreguleringsplan.

K11 – Romsaas Vest

Det tillates oppført bebyggelse uten boliger med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i øst. Det skal være vegetasjon mot tilgrensende boligområder i øst. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet

K15 – Fargerike nord for Ringvegen mellom Leiv Holtes veg og Rådhusvegen

Det tillates oppført bebyggelse med kombinerte formål og krav om variert høyde. Bebyggelsen skal trappes ned mot tilliggende bebyggelse i nord og hensynta Linjebo og Eik i skala. Behov for omlegging av VA-ledninger må avklares ifm. regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

Det stilles krav om felles planlegging. Området kan utvikles med bebyggelse i varierende høyde. Bevaringsverdig bebyggelse må hensyntas. Det skal innpasses et byrom/torg i tilknytning til bevaringsverdig bebyggelse. Hoveddelen av området skal ha atkomst fra Fjellvegen/Gerhard Vees veg.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Oddvar Jensens veg med tilliggende fortau til rundkjøringen ved Algarheimsvegen være opparbeidet.
- Algarheimsvegen fra Jessheimvegen til Jessheimbrua være sikret opparbeidet.
- gang/sykkelveg fra Fjellvegen mot sentrum være opparbeidet.
- barnehage (8-avdeling) i K16 være etablert. Det fastsettes i reguleringsplan når kravet utløses.

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen tas i bruk, skal:
- arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.
- gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.

K19 – Gystadmarkaporten (tidligere K1.1 i Gystadmarka kdp)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.
Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.
Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet
- kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet
- trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet

K20 - Gystadmarkatunet (tidligere K2.1 / BKB i Gystadmarka)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.
Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6
- planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

~~K21 – Nordby Nord (tidligere 2015-113 Nordby Park i KPA)~~

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m² detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.~~
~~I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.~~
~~Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.~~
~~Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.~~
~~Rekkefølgekrav:~~
~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~
- ~~ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~
- ~~felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.~~

K23 – Gjestad

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Området kan utvikles med bebyggelse til museum, besøksgård, parsellhager, og kommunalteknisk bygg og lager, i tillegg til de kombinerte formål angitt i § 2.5.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- atkomstveger fra Ringvegen være opparbeidet med tosidig fortau
- fortau langs Ringvegen langs K23-Gjestad være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

Områder satt av til sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, kulturvirksomhet, hotell, service, parkering og boliger, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet. Plasskrevende varehandel, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

Det stilles krav om felles planlegging for del av feltet untatt gnr. bnr.132/246. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.

Atkomst og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen.

Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset
- Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen.

S2 – Gamlebyen vest

Eventuell ny bebyggelse må underordne seg eksisterende bevaringsverdig bebyggelse i høyde, størrelse og med nok rom og grøntareal/hageanlegg..

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

Det stilles krav om felles planlegging. Innenfor feltet skal det etableres en barnehage og sikres areal for helsebygg. Størrelse og plassering avklares ved regulering.

Det skal være variert bebyggelse og boligtypologi, med varierende høyde. Ved hjørnene markert som portaler i temakart siktelinjer, akser, fondmotiv og portaler, kan det tillates høyere bebyggelse. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang og beskyttende vindforhold.

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet.

Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.

Bekken skal åpnes i tråd med prinsippene for «Overvannsløsninger for Jessheim sentrum» (Sweco 2021) og vedtak i kommunestyret sak 78/22.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå på inntil 4 dekar i tillegg til grøntdraget med bekkeåpning. Beliggenhet fastlegges gjennom reguleringsplan

Det skal etableres et urbant og allment tilgjengelig torg innenfor feltet.

Det settes krav til gang-/sykkelforbindelser fra nord til sør og fra øst til vest, der en av disse må være en diagonalakse fra Jessheim kirke til Leirvegen.

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen (østre del), Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- ny VA-infrastruktur i området, inklusiv tilgrensende nødvendige tiltak for å sikre bekkeåpning, være opparbeidet
- bekkeåpning/grøntdraget jf. prinsippene for overvannsløsning i sentrum være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- park være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.
- barnehage være etablert. I reguleringsplan fastsettes det størrelse og når kravet utløses.

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder.
Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet
- Leirvegen opparbeides med trafikksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim vgs.
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs S6 og K8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs. vest for området være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol.
Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.
Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.
Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022). Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .
- Ringveien fra Storgata til Henrik Bullsveg være opparbeidet eller sikret opparbeidet med kollektivgate iht. «Knutepunktplan for Jessheim (2022)».
- Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventearealer ol. være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht. knutepunktplan for Jessheim (2022).
- Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringvegen, Rådhusvegen og Kirkestien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Jessheim stasjon med ny sporarrondering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig opparbeidet.
- Kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra reisetorget til gatetunet ved Sagaparken være opparbeidet.

S12 – Rådhustomta

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.
Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.
Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/ sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).
Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.
Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk:
- skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- skal parken være opparbeidet.
- Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.
- skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- torg være opparbeidet
- fortau langs feltet være opparbeidet

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, omsorgsboliger, bo- og omsorgssenter, helseinstitusjon, livssyns hus, livssynsnøytralt hus og forsamlingshus/ velhus, park, idrett og kommunalteknisk virksomhet, med mindre annet er angitt i beskrivelse for feltet

T1 – Nord for Skogmo skole

Det tillates tjenesteformål innenfor feltet. Det skal etableres en skole. Det skal sikres en buffersone mot dyrka mark.

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- krysset med Algarheimsvegen, med trafikksikker kryssing for myke trafikanter være etablert.

~~T9 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA. Adkomst avklares i reguleringsplan.~~
~~Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygg og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

~~T10 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.~~
~~Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørums veg.~~
~~Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner.~~
~~Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafikksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.

~~T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen~~

~~I dette feltet kan det bygges helse- og omsorgsinstitusjon i henhold til reguleringsplanen, plan-id 468. Atkomst fra Rugdevegen. Utnyttelsesgrad regulert til 25 % BYA.~~

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygg og krematorium
Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.
Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:
- adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.
- eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.

§ 2.8 Grønnstruktur

~~G2 – Skogsparken Nordre del~~

~~Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse.~~
~~Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.~~
~~Gjennom området skal det opparbeides:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~
- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv).~~

~~G3 – Skoleparken~~

~~Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~

- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg.~~

G4 – Langmyra

Langmyra skal bevares som et myrområde, landskapselement og område for biologisk mangfold. Tiltak og utbygging i nærheten må ikke påvirke grunnvannstanden og Langmyra på en negativ måte, og skal utføres i tråd med detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim, datert 23.3.2021.

~~G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord~~

~~Grønnstrukturforbindelsen langs områdets nordlige og østlige grense skal opparbeides med kombinert tur- og løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter, belysning, samt opparbeidelse som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) og sykling sommerstid. Det skal også etableres en parallell trase for gående. I vest og sør skal det opparbeides turløyper.~~

G7- Stasjonsparken (sør)

Søndre del av stasjonsparken skal transformeres til et trygt, funksjonelt og attraktivt parkmessig rekreasjonsområde.

Utformingen skal sees i sammenheng med eksisterende stasjonspark og møbleres for opphold.

Terrengforskjellen mellom krysset i Algarheimsvegen og feltet (G7) skal utformes parkmessig, med mulighet for opphold og ferdsel. Det skal etableres belysning som forsterker ganglinjer og oppholdssoner.

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen er tidstypisk og fremstår med et enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak tar hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske karaktertrekk som for eksempel takform, fasadeliv, særlige bygningsdeler, materialvalg, konstruksjon, farger, volum og proporsjoner, eller rotering/plassering i forhold til veg. Eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

For områdene Nordbymoen øst, Kverndalen, Nordby og Døli, slik det fremgår av Nabolagsutredning (2021), skal nye tiltak ved boligfortetting tilpasse seg eksisterende bebyggelse i skala, volum og takform. Ny bebyggelse skal opprettholde eksisterende struktur med hensyn til plassering i forhold til veg. Ved innsending av søknad om tillatelse til tiltak (byggesøknad/delesøknad) skal det dokumenteres at tomten kan bebygges med ønsket kvalitet i tråd med disse bestemmelser.

2.9.2 Sekundær boenhet

Sekundær boenhet tillates kun i tilknytning til enebolig, med mindre annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan. Med tilknytning menes at den sekundære boenheten ligger i samme bygning som hovedbruksenheten.

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m^2.

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekkes i form av privat uteoppholdsareal på samme grunneiendom som boligen og i direkte tilknytning til den aktuelle boenheten. MUA skal oppfylle bestemmelsene i § 2.3.

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.
Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 - Krav om felles planlegging

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: B16, B17, K1, K5, K6 (K6.1-K6.3), K8, K9, K16, K19, K20, K21, K23, S1, S5, S6, S9, S12, S13, S14, S15, S16, S17, og Gystadmarka nord.

Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, gjennomføring av felles infrastruktur med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og sikre gjennomføring av felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, bekkeåpning mv).

2.10.2 H740 - Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringssone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass

Sikringssonen er knyttet til E6, og det er byggeforbud innenfor sonen

2.10.4 H370 - Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 - Krav vedrørende infrastruktur

Hensynssonen angir krav til krysning av jernbane/ veg for myke trafikanter. Enten som overgang eller som undergang.

2.10.6 H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

Hensynssonen er knyttet til Nordbytjernet Landskapsvernområde. Innenfor verneområdet tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for området.

2.10.7 H540 - Hensynssone grønnstruktur

Innenfor felt K6 må det sikres grønnstruktur som kan håndtere overvann. Hensynssonen definerer viktige flomveier hvor det er krav til bekkeåpning.

2.10.8 H560 - Bevaring av naturmiljø

Områdene innenfor hensynssonene er viktige naturtyper, inngrep som forringer naturtypene tillates ikke. Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi dokumenteres.

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.
Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

Alle inngrep i grunnen, eller andre nye tiltak, som kan virke inn på kulturminnet er ikke tillatt med mindre det foreligger dispensasjon fra kulturminneloven. Følgende områder er fredet:

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

Kulturmiljøenes særpreg skal sikres, og inngrep som kan forringe kulturhistoriske verdier, helheter og sammenhenger tillates ikke.

Ny bebyggelse og anlegg innenfor hensynssonene skal hensynta eksisterende vernet/ bevaringsverdig bebyggelse i plassering, form, volum, farge og materialbruk.

Bevaringsverdig bebyggelse innenfor hensynssonen tillates ikke revet, men søkes vedlikeholdt og videreutviklet. Ved istandsetting/fasadeendring kan kommunen kreve tilbakeføring til opprinnelig dokumentert utseende. Mer konkrete bestemmelser utarbeides i forbindelse med detaljregulering på bakgrunn av retningslinjene nedenfor.

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

1 – Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14.
Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdenshovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

2 – Stasjonsområdet

Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares. Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

3 – Rådhusplassens omgivelser

Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

4 – Verdifulle enkelthus og anlegg

Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), ~~Romerike folkehøgskole (H570_68),~~ Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), ~~Lykkebo (H570_97)~~
Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

6 – Den eldste villabebyggelsen

Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

7 – Døli Østre og Sundbytunet

Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

8 – Gårdstun og småbruk

Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), ~~Holen Bråtastuene (H570_66)~~
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

9 – Hulvei

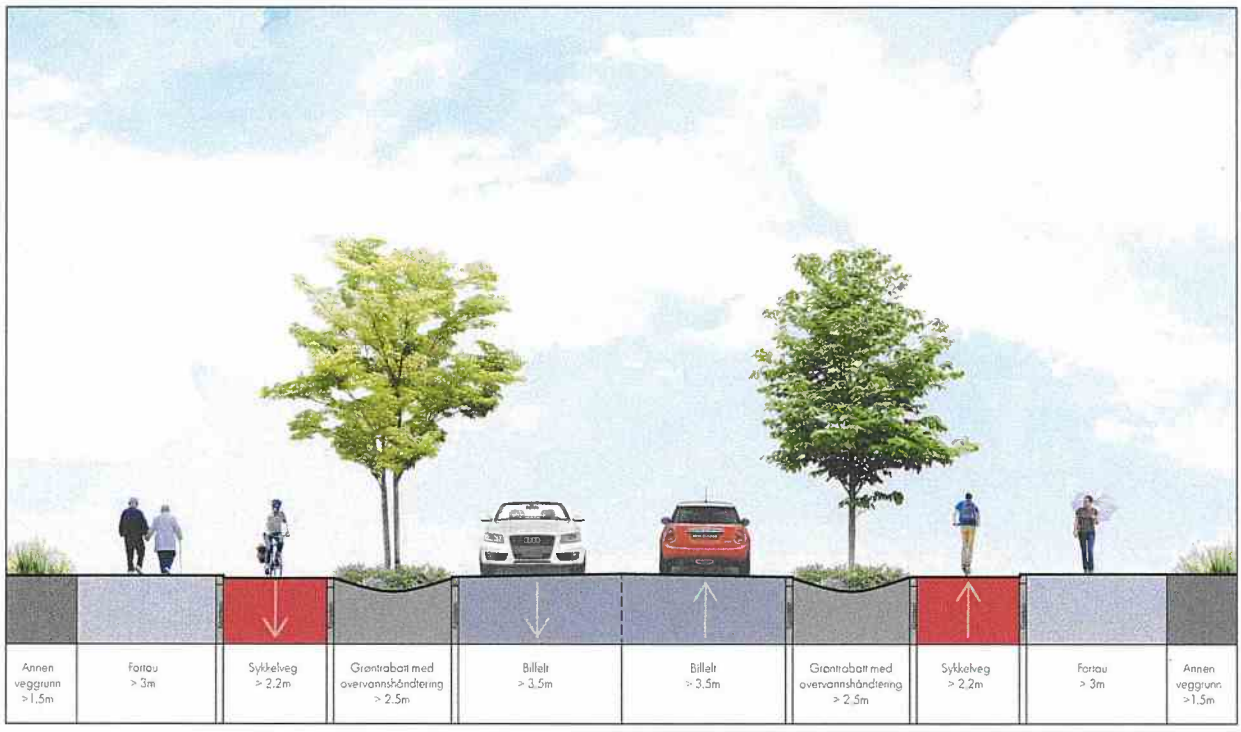
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

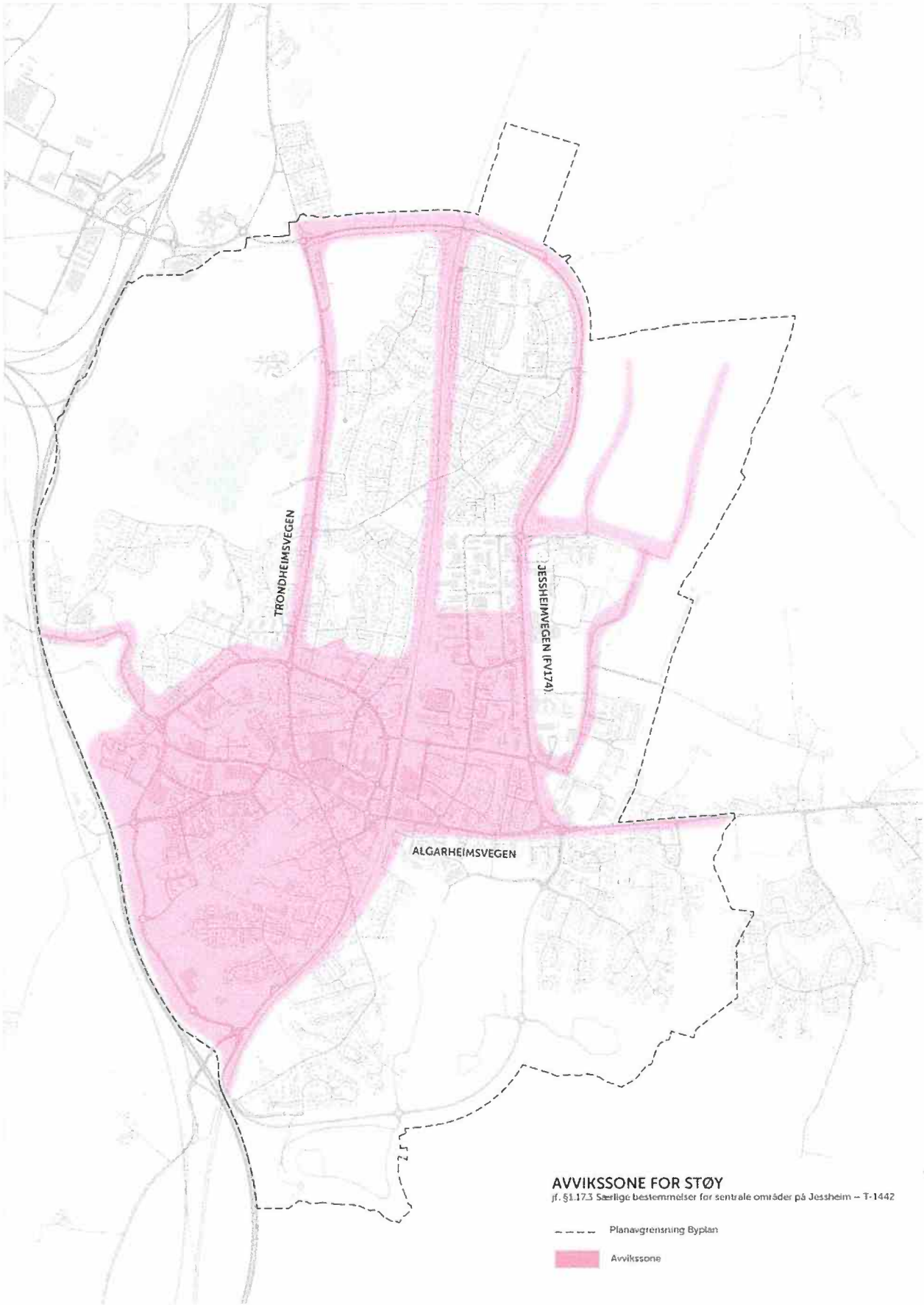
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

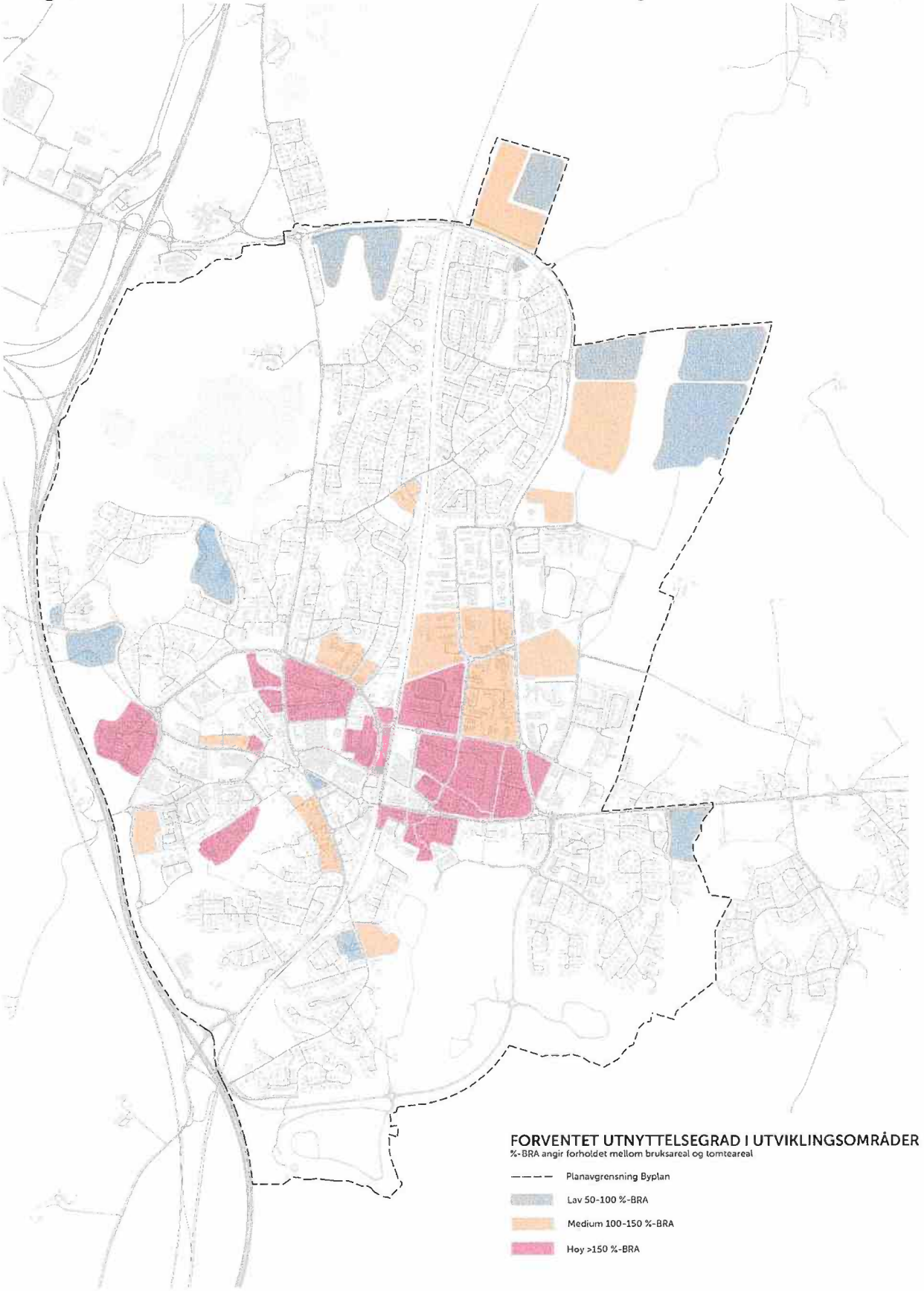
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.
Kommunen kan ved regulering vurdere flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

Biloppstillingsplass på bakkeplan skal være minimum 18 m^2, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad. Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For næringsbygg og institusjoner skal det sikres at en andel av parkeringsplassene etableres med ladepunkt for el-bil. Minimum 2 plasser skal ha ladepunkt for el-bil. Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

For nye boligbygg med mer enn 4 boenheter skal minimum 50 % av biloppstillingsplassene ha fremlagt lademulighet.

§ 4.4 HC-parkering

Minimum 5 % av parkeringsareal, og minimum 2 biloppstillingsplasser, ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for mennesker med nedsatte funksjonsevner.

§ 4.5 Sykkelparkering

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplasser skal være under tak. All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og det skal avsettes sykkelparkering til ulike typer sykler (lastesykkel, sykkelvogner, el-sykler med mulighet for lading ol.), med fastmonterte sykkelstativ.

Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere/parkeringshus (f.eks. borettslag, sameie, mm.) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges innendørs. Areal avsatt til parkering skal utformes slik at det gir god og trygg framkommelighet for gående, syklende og personer med nedsatt funksjonsevne.

§ 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§ 4.7 Bildelingsordning

Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bildeling sikres.
For områder hvor det etableres felles parkeringsanlegg, bør det vurderes at opp mot 5% av parkeringsplassene etableres til bildelingsordning. For øvrige soner må fordeling mellom ordinære parkeringsplasser og eventuelt antall bildelingsplasser avklares for hvert prosjekt. Parkeringsplasser av satt til bildeling skal være allment tilgjengelige. Det bør foreligge en skriftlig avtale med en leverandør av bildelingsordning.

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan. Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3-1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8-1	0,2	Minimum 2	

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5-1	Minimum 2	50 m² bruksareal
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m² bruksareal
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m² bruksareal
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m² bruksareal
Hotell	0,3-0,5	Minimum 0,2	Gjesterom
Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8-1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5-0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8-1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

Plasskrevende varegrupper er biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, samt salg fra planteskoler og hagesentre. Innenfor byplanområde kan dette bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

I begrepet teknisk infrastruktur inngår bla. følgende (listen er ikke uttømmende):

- Vann- og avløpsanlegg, inkludert overvannsløsninger
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Veglys
- Torg, park, grønnstruktur
- Lekearealer

§ 5.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommunedelplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnytting». Hensikten med definisjonene er å sikre en klar og tydelig begrepsbruk både for forvaltningen og for andre som har behov for å forstå og bruke bestemmelsene. Definisjonen legges til grunn ved utarbeidelse av reguleringsplan samt bygge- og delesaker.

Bebyggelse

Frittliggende småhusbebyggelse:
Eneboliger, enebolig med sekundær boenhet og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minimum 8 meter. Reguleringsplanene, og kommunedelplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

Åpen bebyggelse:
Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:
Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

Enebolig med integrert sekundær boenhet:
Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.
Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

Våningshus:
Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

Tomannsbolig:
Én frittliggende bygning beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

Konsentrert småhusbebyggelse:
Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng målbare plan, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplan eller kommuneplan).

Rekkehus:
Bygning med tre eller flere selvstendige boenheter bygd i en sammenhengende rekke med vertikalt skille (felles skillevegg) mellom de enkelte boenhetene. Hver boenhet har egen inngang.

Kjedehus:

Bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg, som regel garasje/carport, utebod e.l.

Terrassert bebyggelse:
Bolighus i bratt terreng hvor bygningen følger helningen i terrenget. Det enkelte plan har terrengkontakt, med unntak av eventuelle toppetasjer.

Tre-/firemannsbolig:
Én frittliggende bygning beregnet for 3-4 husstander, med 3-4 tilnærmet like store og likeverdige boenheter (sammenbygget over terreng, men ikke sammenbygget med mellombygg, boder, garasjer e.l.)

Lavblokk:
Bygning med fire eller flere boenheter og med inntil fire etasjer.

Boligfortetting:
Med fortetting og boligfortetting menes etablering av nye boliger/boenheter og opprettelse av nye boligeiendommer i nåværende boligområder, enten i tråd med gjeldende plan eller eventuelt også utover det gjeldende plan angir.

Småhus:
Fellesbetegnelse på frittliggende og sammenbygde bolighus med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl. § 29-4 (bygningshøyde fastsettes i reguleringsplanen eller kommuneplanen).

Boenhet:
En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, har egen inngang, og er fysisk atskilt fra øvrige enheter.

Hovedbruksenhet:
Med hovedbruksenhet menes boenhet (beregnet på én familie/husstand) i småhusbebyggelse.

Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål:
Boliger, sykehus, pleieinstitusjoner, fritidsboliger, skoler og barnehager. Lydkravene i byggeteknisk forskrift gjelder imidlertid også for andre typer bygninger med støyfølsomt bruk som kontorer og overnattingssteder.

Rom med støyfølsom bruk:
Rom som brukes til varig opphold som for eksempel stue, soverom eller rom til annen støyfølsom bruk som undervisningsrom og lignende. Kjøkken vil normalt ikke regnes som rom til støyfølsomt bruk. Dette ut fra en vurdering av det på kjøkken kan aksepteres noe høyere støynivåer utenfor fasade enn for stue, soverom og andre oppholdsrom. Kjøkken er imidlertid regnet som rom til varig opphold etter teknisk forskrift, og krav til innendørs støynivå fra utendørs kilder er derfor de samme på kjøkken som for andre oppholdsrom.

Stille områder:
Områder som etter kommunens vurdering er viktige for rekreasjon, natur- og friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

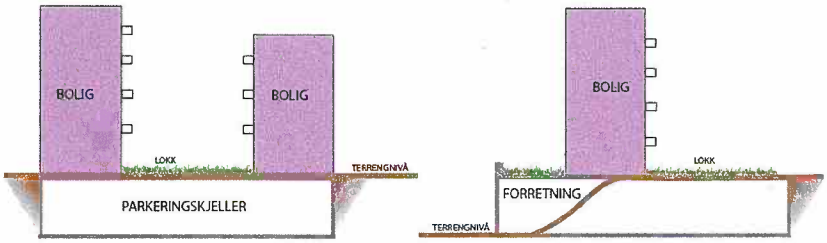
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

Mobilitetshus

I motsetning til et ordinært parkeringshus, er et mobilitetshus et flerfunksjonelt bygg med samlokaliserte mobilitetskonsepter, som inkluderer et bredt tilbud for flere reisende. Et mobilitetshus forsøker å tilrettelegge for grønne transportvalg. Et mobilitetshus kan for eksempel være punkt for; bylogistikk/varelevering, ladepunkt for el-biler, el-sparksykler, sykkelhotell og verksted, ordning for delebil og andre mobilitetstjenester.

Lokk – uteoppholdsarealer

Uteoppholdsarealer kan etableres på lokk på terreng-/gatenivå eller på hevet lokk over parkeringkjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



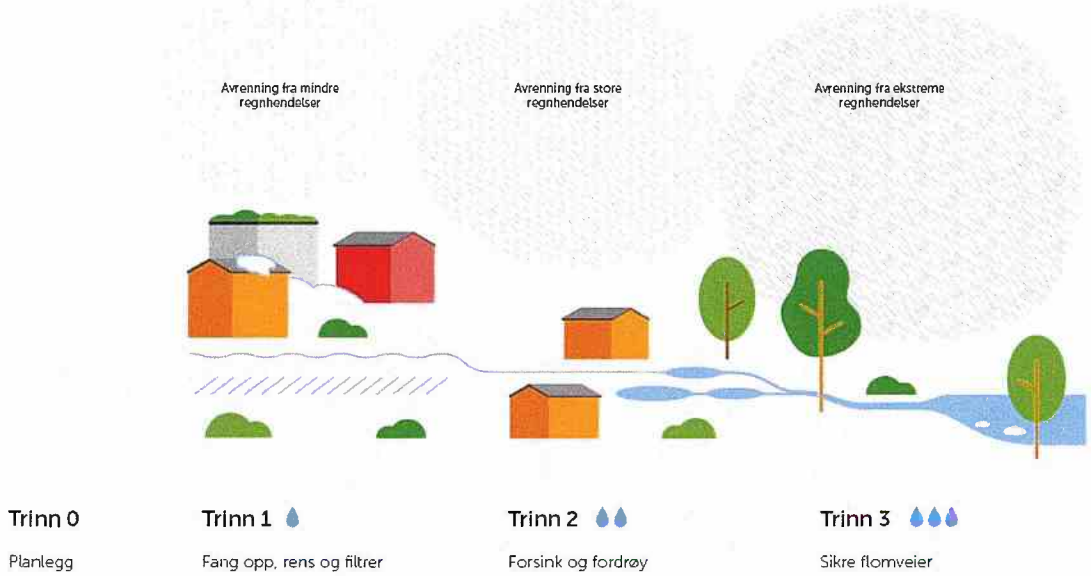
Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

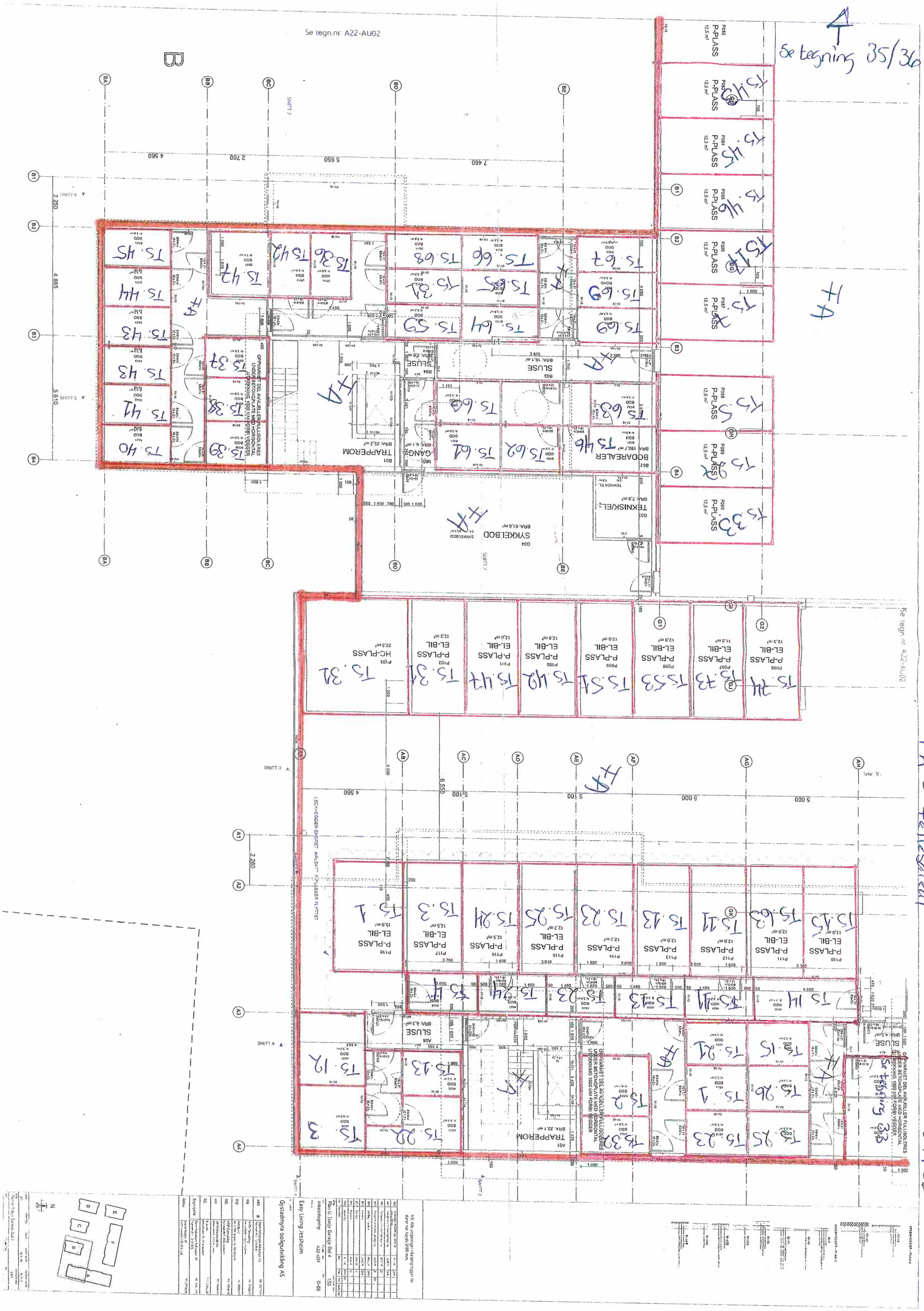
Tretrinnsstrategien er en modell for å sette ulike typer overvannstiltak sammen i et system som er elastisk i forhold til nedbørsvolum.

Trinn 1:
Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

Trinn 2:
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

Trinn 3:
Sikre trygge flomveger (>40 mm)
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.





Se tegning 35/36
FA = Fellesareal
Side 34/36
Se tegn.nr A22-AU02
Se tegning 33
Easy Living Jessheim
Gystadmyra boligutvikling AS

Se tegning 36/34

FA = Fellesareal

Se tegning 34/36

Se tegning 34/36

Se tegn.nr. A22-AU01

Se tegn.nr. A22-AU04

F04 BODAREALER BRA: 260,0 m²

F03 GANG BRA: 16,7 m²

F01 TRAPPEROM BRA: 23,1 m²

F10 GANG BRA: 10,8 m²

G02 DISP. BRA: 74,4 m²

A05 TEKNISK/DISP. BRA: 95,0 m²

A04 BODAREALER BRA: 288,5 m²

A03 TRAPPEROM BRA: 23,1 m²

A02 TRAPPEROM BRA: 23,1 m²

SLUSE BRA: 6,0 m²

SLUSE BRA: 6,0 m²

OPPVARMET DEL AV KJELLER FULLISOLERES UNDER BETONGPLATE MED HORISONTAL UTSTREKNING 1000 MM FORBI VEGGER

NEDKJØRINGSSKRÅPE OG KJELLERGULV) RUNDSONE RUNDT NEDKJØRINGSRAMPE ISOLERES MED MARKISOLUSJON DA DISSE DELENE AV BYGG IKKE HVILER PÅ MER KONTAKT MED DET FRI.

LECAVEGGER ENDRET, MÅLSATT. P-PLASSER FLYTTET

LECAVEGGER ENDRET, MÅLSATT. P-PLASSER FLYTTET

GARASJE 2 083,9 m²

PARKERING BRA: 2 645,6 m²

GARASJE 759,7 m²

P-PLASS 12,0 m²

P-PLASS 12,5 m²

P-PLASS 12,6 m²

P-PLASS 12,1 m²

HC-PLASS 22,9 m²

EL-BIL P-PLASS 12,2 m²

EL-BIL P-PLASS 12,3 m²

EL-BIL P-PLASS 12,0 m²

EL-BIL P-PLASS 12,5 m²

POSTKASSER

OPPVARMET DEL AV KJELLER FULLISOLERES UNDER BETONGPLATE MED HORISONTAL UTSTREKNING 1000 MM FORBI VEGGER

NB: Alle utspenninger i betongvegger for dører har høyde 2120 mm

Plan U. Etasje Garasje Del 2 1:50

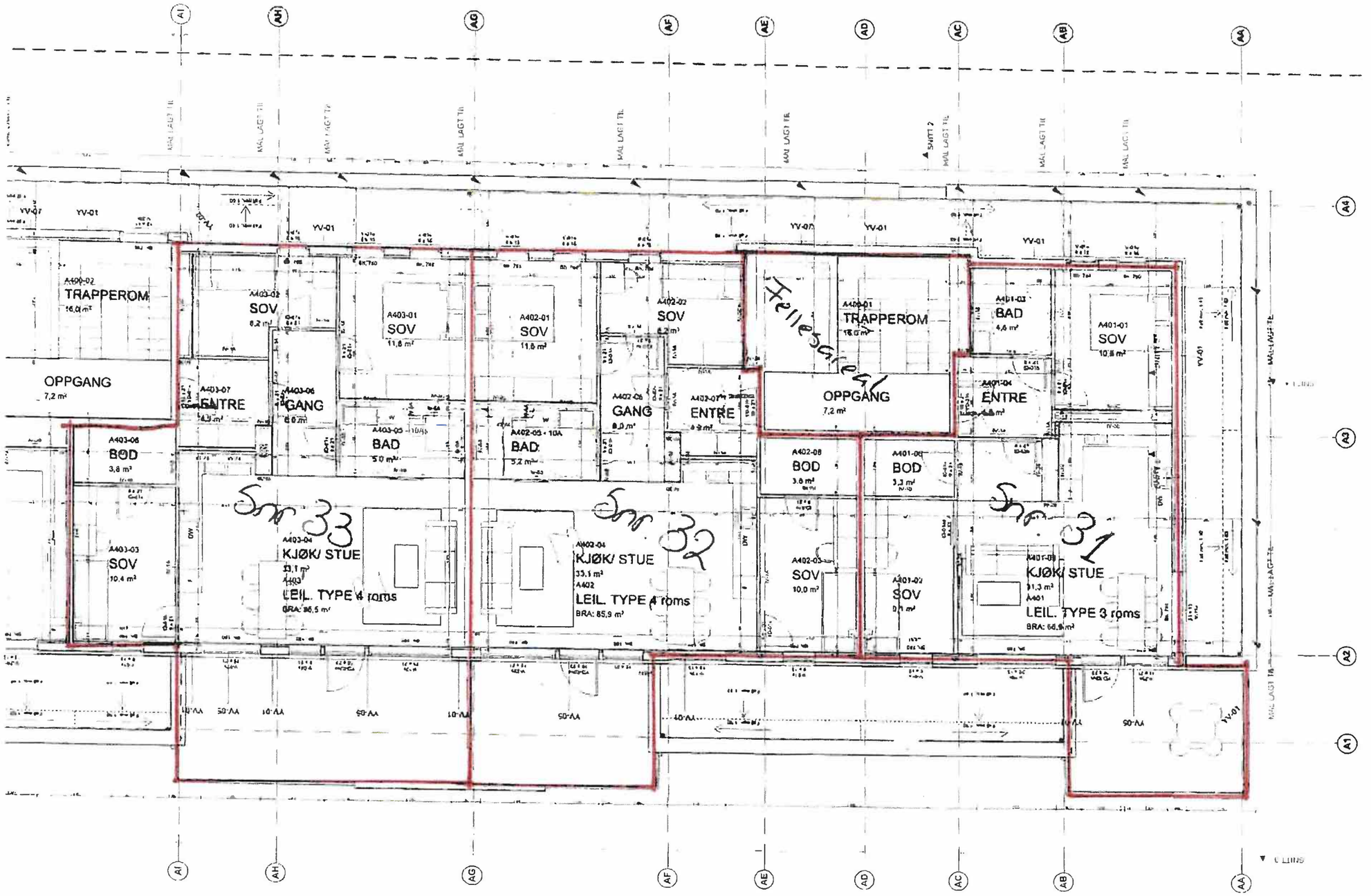
Arbeidstegning A22-U02 D-05

Easy Living Jessheim

Gystadmyra boligutvikling AS

Arbeidstegning A22-U03 D-06

7 / 36

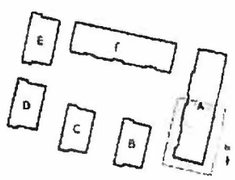


33 32 31

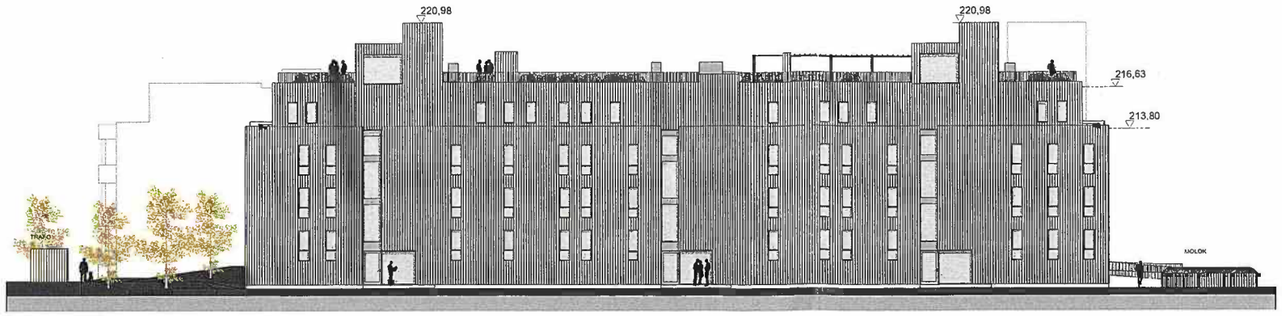
Easy Living Jessheim

Gystadmyra boligutvikling AS

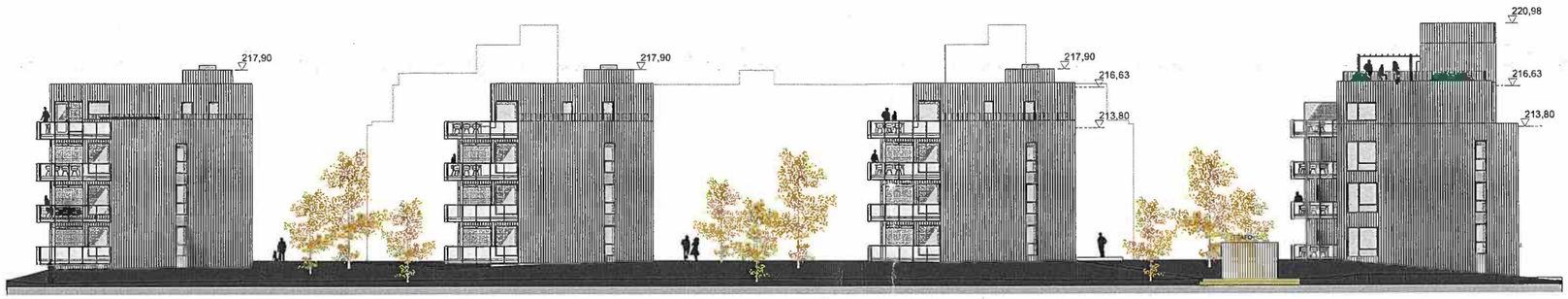
4. etg
Blokk A



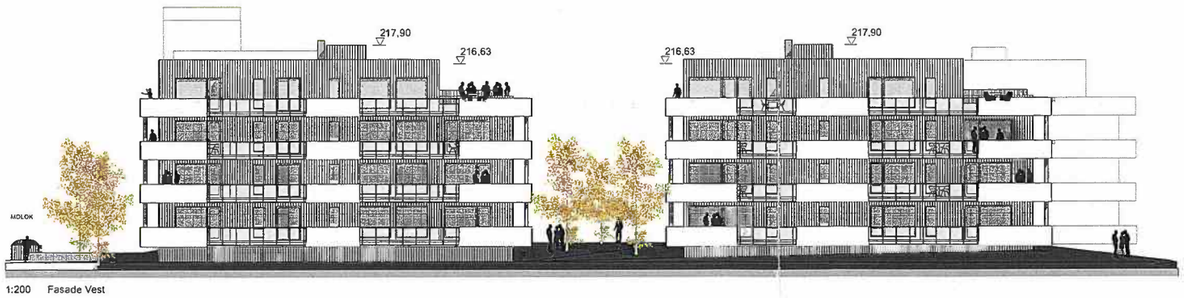
Plan 4 Etasje bygg A Del 2 — 1:50 — A22-A402 — D-15



1:200 Fasade Øst



1:200 Fasade Sør

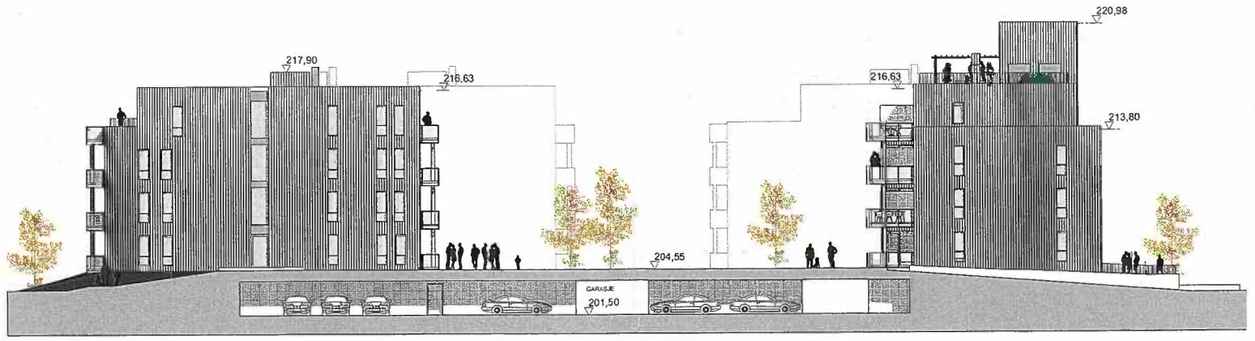


1:200 Fasade Vest

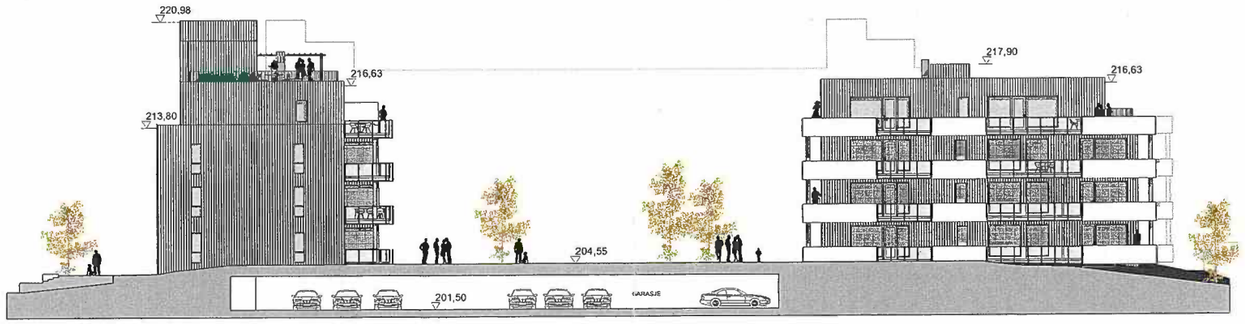


1:200 Fasade Nord

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Arkitekt:	Fase:	Dato.:	Type tegning:	Målestokk	Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
EASY LIVING JESSHEIM	GYSTADMYRA BOLIGUTVIKLING AS	STEIN HALVORSEN ARKITEKTER AS Sagveien 21 A, 0459 OSLO Org. nr: 976 842 006	RAMMESØKNAD	18.03.16	Fasader alle bygg	A1 1:200 A3 1:400	AF30X01	E-2



1:200 Fasade Øst B7, B4



1:200 Fasade Vest B7, B3

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Arkitekt:	Fase:	Dato.:	Type tegning:	Målestokk	Tegningsnr.:	Revisjon nr.:
EASY LIVING JESSHEIM	GYSTADMYRA BOLIGUTVIKLING AS	STEIN HALVORSEN ARKITEKTER AS Sagveien 21 A, 0459 OSLO Org. nr: 976 842 006	RAMMESØKNAD	18.03.16	Resterende fasader	A1 1:200 A3 1:400	AF30X02	E-3