



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:
8966343

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
03.02.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 885 SNR: 15

Forespørsel datert: 02.02.2026.

Eiendom

Oppgitt areal i matrikkelen 9162,6 m². Snr. 15 har en andel på 45/15394 i sameie.

* Vær oppmerksom på at oppgitt areal kan avvike 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 matrikelbrev 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/kontor/forr.i reguleringsplan for «Dampsagaområdet» m/best.
vedtatt 11.06.2007.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: sentrumsformål - nåværende vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Saga Atrium» vedtatt 31.03.2014. med en mindre vesentlig endring
vedtatt 15.12.2014.

STØYFORHOLD:

- Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. Er berørt av vegstøy.

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. Formannskapetets 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:

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Tilknyttet offentlig vann og avløp. | <input type="checkbox"/> Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Tilknyttet off. vann, men har septik. | <input type="checkbox"/> Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| <input type="checkbox"/> Vannmåler er installert. | <input checked="" type="checkbox"/> Vannmåler er ikke installert. |
| <input checked="" type="checkbox"/> Eiendommen ligger til offentlig veg. | <input type="checkbox"/> Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 10509,-.

Restanser fra tidligere terminer er 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 2013.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt

- | | |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Har ferdigattest. | <input type="checkbox"/> Har ikke ferdigattest. |
| <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. | <input type="checkbox"/> Har midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

Det er varslet detaljregulering for Jessheim kryssingsspor og stasjonstiltak.

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

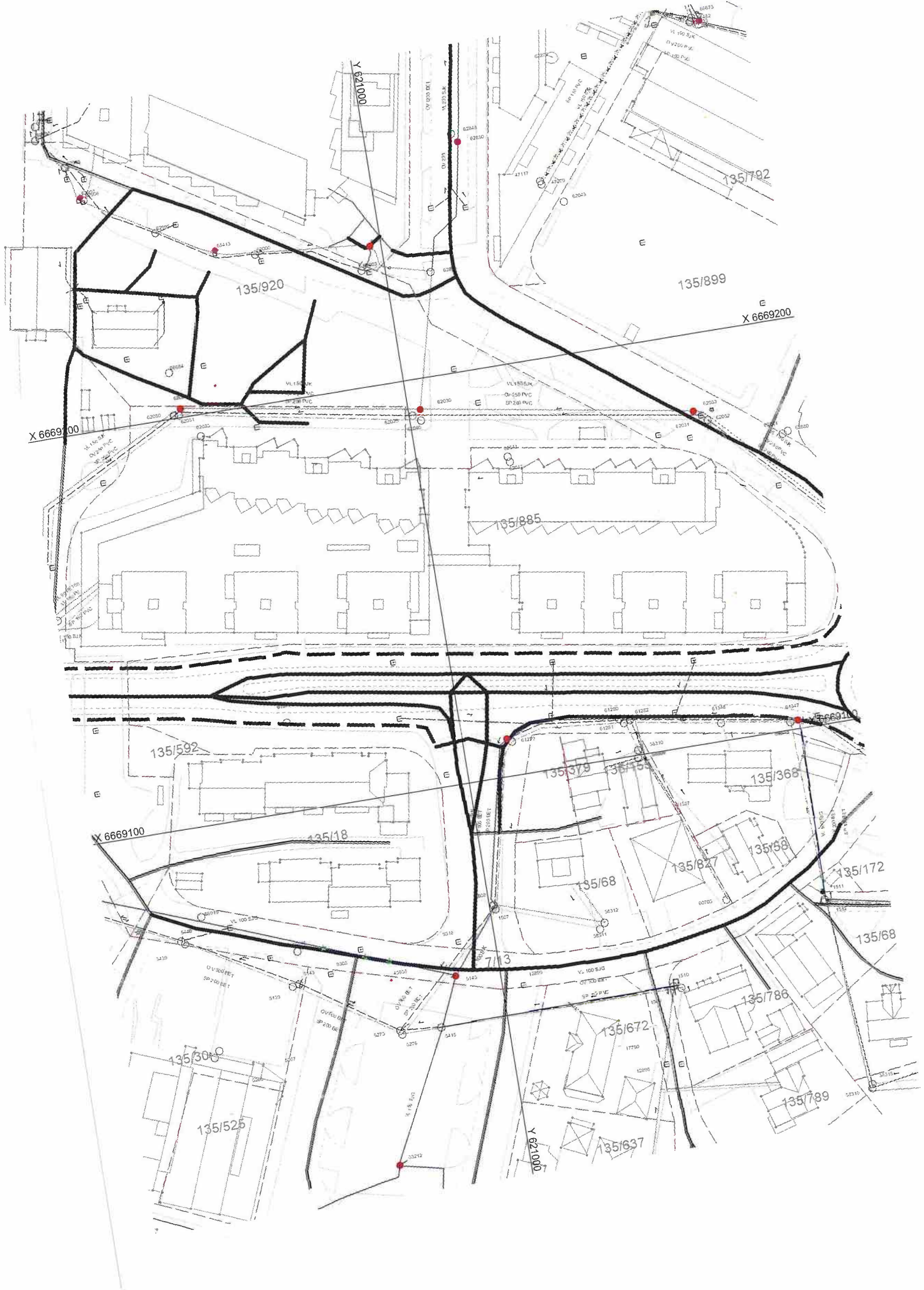
Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Reguleringsbestemmelser.
<input type="checkbox"/>	Bebyggelsesplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Kommunedelplan.
<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
<input type="checkbox"/>	Støykart.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 135
Bruksnummer: 885
Festenummer:
Seksjonsnummer: 15

Utskriftsdato/klokkeslett: 03.02.2026 kl. 10:25
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 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: 04.06.2013
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 45 / 15394 i matrikkelenhet 135 / 885
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		070999	ERDAL EMILIE	H0302	Dampsaga allé 10 2053 JESSHEIM	1 / 1

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		070999	ERDAL EMILIE	H0302	Dampsaga allé 10 2053 JESSHEIM	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3209 - 135/885		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/18
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/18
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/19
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/19
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/20
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/20
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/21
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/21
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/22
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/22
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/23
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/23
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/24
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/24
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/25
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/25
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/26
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/26
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/27
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/27
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/28
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/28
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/29
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/29
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/30
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/30
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/31
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/31
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/32
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/32
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/33
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/33
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/34
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/34
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/35
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/35
Omnummerert til: 3209 - 135/885/0/36
Omnummerert fra: 3033 - 135/885/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/37
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/37
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/38
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/38
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/39
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/39
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/40
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/40
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/41
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/41
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/42
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/42
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/43
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/43
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/44
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/44
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/45
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/45
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/46
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/46
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/47
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/47
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/48
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/48
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/49
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/49
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/50
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/50
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/51
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/51
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/52
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/52
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/53
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/53
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/54
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/54
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/55
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/55

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/56
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/56
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/57
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/57
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/58
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/58
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/59
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/59
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/60
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/60
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/61
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/61
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/62
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/62
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/63
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/63
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/64
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/64
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/65
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/65
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/66
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/66
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/67
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/67
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/68
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/68
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/69
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/69
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/70
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/70
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/71
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/71
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/72
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/72
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/73
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/73
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/74
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/75
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/75
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/76
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/76
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/77
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/77
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/78
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/78
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/79
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/79
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/80
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/80
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/81
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/81
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/82
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/82
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/83
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/83
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/84
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/84
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/85
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/85
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/86
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/86
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/87
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/87
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/88
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/88
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/89
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/89
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/90
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/90
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/91
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/91
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/92
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/92
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/93
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/93

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/94
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/94
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/95
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/95
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/96
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/96
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/97
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/97
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/98
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/98
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/99
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/99
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/100
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/100
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/101
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/101
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/102
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/102
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/103
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/103
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/104
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/104
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/105
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/105
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/106
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/106
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/107
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/107
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/108
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/108
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/109
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/109
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/110
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/110
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/111
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/111
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/112
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/112

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/113
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/113
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/114
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/114
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/115
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/115
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/116
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/116
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/117
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/117
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/118
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/118
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/119
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/119
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/120
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/120
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/121
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/121
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/122
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/122
Omnummerert til:	3209 - 135/885/0/123
Omnummerert fra:	3033 - 135/885/0/123

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 135/885		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/18
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/18
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/19
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/19
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/20
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/20
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/21
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/21
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/22
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/22
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/23
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/23
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/24
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/24
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/25
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/25
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/26
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/26
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/27
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/27
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/28
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/28
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/29
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/29
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/30
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/30
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/31
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/31
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/32
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/32
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/33
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/33
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/34
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/34
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/35
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/35
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/36
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/37
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/37
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/38
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/38
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/39
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/39
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/40
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/40
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/41
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/41
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/42
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/42
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/43
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/43
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/44
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/44
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/45
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/45
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/46
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/46
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/47
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/47
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/48
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/48
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/49
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/49
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/50
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/50
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/51
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/51
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/52
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/52
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/53
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/53
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/54
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/54
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/55
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/55

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/56
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/56
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/57
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/57
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/58
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/58
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/59
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/59
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/60
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/60
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/61
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/61
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/62
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/62
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/63
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/63
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/64
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/64
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/65
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/65
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/66
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/66
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/67
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/67
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/68
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/68
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/69
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/69
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/70
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/70
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/71
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/71
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/72
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/72
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/73
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/73
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/74
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/75
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/75
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/76
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/76
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/77
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/77
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/78
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/78
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/79
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/79
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/80
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/80
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/81
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/81
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/82
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/82
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/83
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/83
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/84
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/84
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/85
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/85
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/86
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/86
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/87
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/87
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/88
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/88
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/89
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/89
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/90
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/90
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/91
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/91
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/92
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/92
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/93
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/93

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/94
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/94
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/95
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/95
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/96
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/96
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/97
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/97
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/98
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/98
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/99
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/99
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/100
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/100
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/101
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/101
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/102
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/102
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/103
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/103
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/104
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/104
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/105
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/105
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/106
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/106
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/107
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/107
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/108
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/108
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/109
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/109
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/110
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/110
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/111
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/111
Omnummerert til: 3033 - 135/885/0/112
Omnummerert fra: 0235 - 135/885/0/112

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/113
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/113
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/114
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/114
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/115
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/115
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/116
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/116
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/117
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/117
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/118
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/118
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/119
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/119
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/120
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/120
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/121
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/121
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/122
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/122
Omnummerert til:	3033 - 135/885/0/123
Omnummerert fra:	0235 - 135/885/0/123

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	31.05.2013	Tinglyst		07.06.2013	0235frk 31.05.2013
Seksjonering	2013/2870	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Etablert/Endret	0235 - 135/885		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/1		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/2		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/3		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/4		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/5		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/6		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/7		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/8		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/9		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/10		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/13		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/14		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/15		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/16		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/17		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/18		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/19		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/20		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/21		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/22		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/23		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/24		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/25		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/26		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/27		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/28		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/29		
		Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/30		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/35	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/36	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/37	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/38	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/39	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/40	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/41	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/42	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/43	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/44	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/45	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/46	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/47	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/48	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/49	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/50	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/51	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/52	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/53	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/54	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/55	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/56	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/57	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/58	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/59	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/60	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/61	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/63	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/64	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/65	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/66	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/67	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/68	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/69	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/70	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/71	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/72	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/73	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/74	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/75	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/76	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/77	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/79	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/80	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/81	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/82	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/83	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/84	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/85	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/86	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/87	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/88	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/89	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/90	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/91	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/92	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/93	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/94	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/95	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/96	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/97	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/98	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/99	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/100	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/101	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/102	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/103	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/104	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/105	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/106	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/107	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/108	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/109	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/110	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/111	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/112	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/113	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/114	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/115	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/116	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/117	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/118	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/119	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/120	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/121	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/122	
Etablert/Endret	0235 - 135/885/0/123	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 356 327	Bebygd areal: 6 147	Ant. boliger: 118	Datoer
Løpenr:	Bruksareal bolig: 7 639	Ant. etasjer: 6	Rammetillatelse: 06.07.2010
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet: 7 858	Vannforsyning: Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 01.02.2013
Nord: 6669160 Øst: 620998	Bruksareal totalt: 15 497	Avløp: Offentlig kloakk	Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig: 0	Har heis: Ja	Midlertidig brukstillatelse: 16.05.2013
Bygningstype: Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet: 0		Ferdigattest:
Næringsgruppe: Varehandel, reparasjon av motorvogner	Bruttoareal totalt: 0		
Bygningsstatus: Midlertidig brukstillatelse			
Energikilder:			
Oppvarming:			

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H05	25	1660	0	1660	0	0	0
H04	37	2430	0	2430	0	0	0
H03	37	2356	0	2356	0	0	0
H02	19	1193	2725	3918	0	0	0
H01	0	0	2798	2798	0	0	0
K01	0	0	2335	2335	0	0	0

Bruksenheter

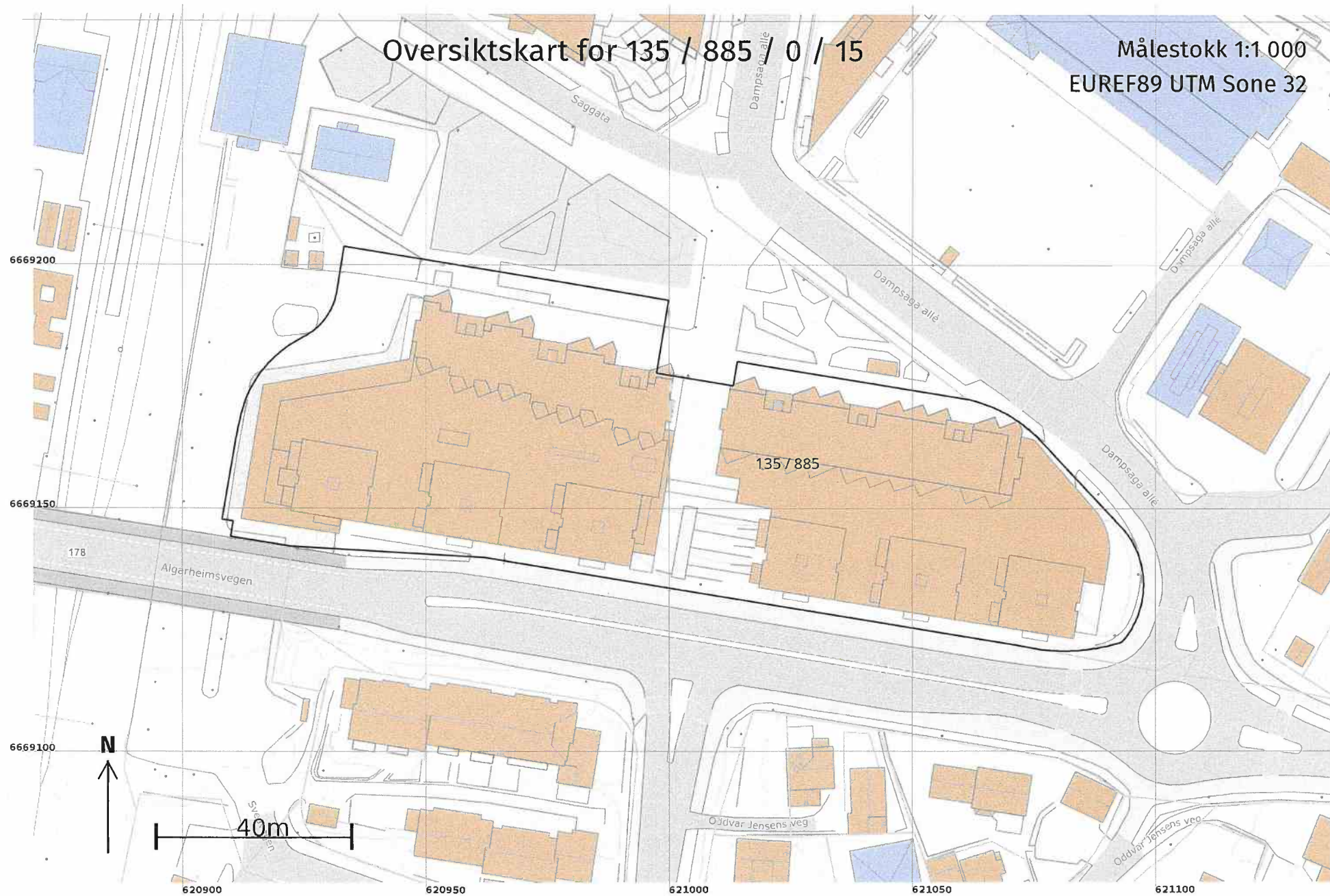
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
2840 Dampsaga allé 10	H0302	Bolig	45	2	Kjøkken	1	1	135/885/0/15

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	916993315	JESSHEIM BYUTVIKLING AS		Dampsaga allé 96 2053 JESSHEIM

Oversiktskart for 135 / 885 / 0 / 15

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL

OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER (§25.1 nr 3)

T2	Kjøreveg
T1,3	Gate med fortau
TAV	Annen veigrunn
GS1-2	Gang-/sykkelveg
SV	Sykkelveg
GV	Gangveg
Gatetun	Gatetun
	Bussholdeplass
	Jernbane

FRIOMRÅDER (§25.1 nr 4)

F1	Park
----	------

SPECIALOMRÅDER (§25.1 nr 6)

	Bevaring av bygninger
	Frisiktsone ved veg

KOMBINERT FORMÅL (§25.2)

BR3	Bolig/ Forretning/ Kontor
BFS	Bolig/ Forretning

LINJESYMBOLER

	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Eiendomsgrænse som skal oppheves
	Grense for restriksjonsområde
	Bygg som skal bevares og flyttes
	Byggegrense
	Omriss av eksisterende bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktlinje
	Regulert kjørefelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støyskjerm (type ikke fastlagt)
	Bru
	Målelinje/avstandslinje

PUNKTSYMBOLER

	Avkjørsel
	Brukar

Digitalt grunnlag er levert av Ullensaker kommune juni 2003
Grunnlaget er supplert med filer fra ØRP for nytt handlesenter.
Digitalt grunnlag er bearbejdet av oss for lesbarhet.

TOTALT AREAL I PLANEN
ER BEREGNET TIL :
Ca.61,0 daa

Målestokk 1:1000 på A1

Ekvidistanse 1 m



REGULERINGSPLAN FOR DAMSAGOMRÅDET, DEL SYD
GNR. 135, BNR. 36, 515 M.FL. I ULLENSAKER KOMMUNE
MED TILHØRENDE REGULERINGSBESTEMMELSER

**DAMPSAGA
SYD**

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Plan ID 00235 - 270

Revisjoner

A	Forslag for offentlig behandling 1. gang	Dato	15.03.04	Sign.	ER
B	Forslag for offentlig behandling 1. gang rettet etter møter	Dato	09.07.04	Sign.	ER
C	Forslag for offentlig behandling 1. gang rettet etter møter	Dato	06.09.04	Sign.	ER
D	Forslag for offentlig behandling etter offentlig ettersyn	Dato	21.02.05	Sign.	ER
E	Forslag 2 for offentlig behandling etter offentlig ettersyn	Dato	01.09.05	Sign.	ER
F	Detaljregulert T2	Dato	18.01.06	Sign.	ER
G	Fjernet GS2, endret avgrensning T1 og T2 endret tegnforklaring og illustrasjon T1	Dato	16.02.06	Sign.	ER
H	Mindre endring: Endret tracé T1a, endret BFK3, endret park F1b, fjernet bevaringsområde SBKS1, nytt Gatetun og Fortau.	Dato	16.04.10	Sign.	ER
I	Revisjon av planert i henhold til vedtak av mindre endring.	Dato	28.03.11	Sign.	ER

HOP vedtak

SAK NR. 104/10

07.06.10

Varsling av planendring

20.04.10

UK

Herredsstyrets vedtak :

SAK NR. 54/07

11.06.07

ER

2. GANG I PLANUTVALGET

SAK NR.

04.06.07

ER

OFFENTLIG ETTERSYN

14.10.04-15.11.04

ER

1. GANG I PLANUTVALGET

SAK NR. 0228/04

04.10.04

ER

VARSEL OM IGANGSETTING KUNNGJORT

25.05.00

ER

Planen er utarbejdet av :



EIDSVOLL ARKITEKTER
Terrasseveien 21G, 0682 Oslo Tlf. 22755922 Mob. 92811396

Tegn. nr.

R 01

Dato

16.08.03

Rev.

I

Sign.

ER

ULLENSAKER KOMMUNE

FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR DAMPSAGA SØR, JESSHEIM

Planen er datert 16.08.03, sist revidert 16.02.06

Bestemmelsene er datert 16.08.03, sist revidert 29.05.07

Vedtatt av Ullensaker Herredsstyre den 11.06.07


Ordfører

1. GENERELT.

1.01 Avgrensning

Det regulerte området er på plankartet vist med plangrense.

1.02 Formål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

- byggeområder for blandet bebyggelse boliger/forretninger/kontorer (BFK1 og BFK3)
- byggeområde for blandet bebyggelse barnehage/bolig/forretning/ kontor (BFK2)
- byggeområder for blandet bebyggelse boliger/forretninger (BF5)
- offentlige trafikkområder, - jernbane, kjøreveger, rundkjøring m/fotgjengeroverganger, fortau/gang-/sykkelvei, samt tilhørende grøntarealer og grøfter (T1 – T5 og G/S1)
- spesialområder,- bevaring trafikkområde, jernbane og bevaring kontor/service
- offentlig friområder, park/lek (F1A+B)

2. FELLESBESTEMMELSER.

Funksjoner

- 2.01 Planen legger til rette for sentrumsnær bebyggelse for forretning, kontor og boliger med høy utnyttelse samt barnehage og park med veier, gang-/ sykkelvei/ fortau . Området skal kunne utbygges trinnvis, men utviklingen av området bør starte i sør med Felt BFK1. En forutsetning er at eksisterende bygg som er planlagt revet, men ikke berøres av en etappevis utbygging kan stå lengst mulig. Eksisterende virksomhet tillates opprettholdt til bygningene rives.

Bebyggelsesplan

- 2.02.1 Før utbygging av et område kan skje skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan for de deler av delområdene som forutsettes utbygget i henhold til planen. For felt BFK1 (jf. pkt 3.04), kan det fremmes rammetillatelse/byggetillatelse på bakgrunn av reguleringsplanen dersom tiltaket samsvarer med illustrasjonen til planen. 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-/skyggediagram.

Bebyggelsesplanen skal vise forhold som:

- avkjørsel fra offentlig vei/gate, interne kjøreveier, fortau/gangforbindelser, frisisiklinjer m.m.
- parkeringsplasser, garasjer, varelevering, anlegg for avfallshåndtering
- ny bebyggelses plassering sammen med eksisterende/tilliggende bebyggelse

- gesimshøyde, mønehøyde/totalhøyde og takform
 - lekeplasser, felles uteoppholdsarealer, samlet grønstruktur og friområdet F1.
- Bebyggelsen skal utformes slik at det oppnås en bymessig struktur. Bebyggelsesplanen kan gi ytterligere retningslinjer og krav til utforming av ny bebyggelse og uteoppholdsarealer, samt støyskjermingstiltak.
- ”Gatemøblering”, skilting, utvendig belysning m.m. skal utformes og anlegges etter en samlet plan godkjent av kommunen.

Grunnundersøkelser

- 2.03 Det skal fremlegges geoteknisk redegjørelse /undersøkelse for området sammen med rammesøknad for BFK1, og bebyggelsesplan for resten av utbyggingsområdene.

Søknad om tillatelse til tiltak (Byggesøknad)

- 2.04 Kommunen skal ved slik søknad påse at bebyggelsen får god form og materialbehandling. Det forutsettes at bebyggelsen skal gis et variert og tidsmessig formspråk og brytes opp med sikte på å unngå store monotone volumer.

Kommunen kan kreve at det ved byggesøknad skal medfølge fasadeoppriss og evt. snitt av ny bebyggelse sammen med nærliggende eksisterende/planlagt bebyggelse.

Skilt- og reklamebruk skal godkjennes av kommunen. All skiltbruk skal underordnes fasadeuttrykket.

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

Infrastruktur

- 2.05 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 tilfredstillende trafikksikkerhetstiltak i henhold til reguleringsplanen.

Tilgjengelighet

- 2.06 Det skal tilrettelegges for god tilgjengelighet etter prinsippet om universell utforming for bevegelsehemmede og grupper funksjonshemmede både i bebyggelse, utomhusarealer og trafikkområder.

Støy

- 2.07 Ved ramme-/byggesøknad skal det medfølge støyberegninger og dokumentasjon på støyreducerende tiltak. Miljøverndepartementets retningslinjer i rundskriv T-1442 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

- 2.08 Det skal i samråd med kommunen utarbeides en overordnet rammeplan for vann, avløp og overvannshåndtering for hele det regulerte området, før det vedtas bebyggelsesplaner for delområdene eller gis rammetillatelse for tiltak innenfor BFK1. 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 overvannshåndtering. Det generelle grunnvannsnivået i utbyggingsområdet skal ikke senkes.

Detaljplaner for vann- og avløpsanlegg inklusive overvannshåndtering skal behandles av VAR-enheten i kommunen før bygging av anleggene starter.

Hovedledninger for vann- og avløpsanlegg i hht. rammeplanen skal være bygget og godkjent som driftsklare av VAR-enheten før det gis igangsettingstillatelse for den bebyggelsen de betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes av VAR-enheten i kommunen. Vann- og avløpsanlegg skal ferdigstilles samtidig med bebyggelsen de betjener.

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune.

Grad av utnytting

- 2.09 Grad av utnytting beregnes som tomteutnyttelse %TU = 00% (bruksareal i prosent av tomteareal). Tomteareal er det areal som er regulert til byggeområde i reguleringsplanen. Bruksareal eller parkeringsplasser helt eller delvis under terreng skal ikke regnes med i grad av utnytting.

I rom som strekker seg over flere plan (for eksempel glassgårder) skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mezzaniner mv. tas med. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom.

Utearealer og lek

- 2.10 For boliger skal det avsettes minimum 45 m² felles uteoppholdsareal pr. 100 m² boligareal, hvorav 15 m² til inngangs-/nærlekeplass. I tillegg kommer krav til 10 m² grendelekeplass pr 100 m² bolig, men innenfor en avstand av 500 m.

Felles uteoppholdsareal er de deler av tomta som ikke er bebygd eller avsatt til kjøring og parkering, og er egnet til dette formålet. Felles balkonger/terrasser inngår i beregningene. Alle uteoppholdsarealer innen byggeområdene skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

Vegetasjon, grøntarealer.

- 2.11 Fjerning av trær er ikke tillatt før det foreligger rammetillatelse, og kan kun foretas innenfor det tomteområdet som tillatelsen omfatter. I forbindelse med anleggs- og byggearbeider må trær som skal bevares beskyttes forsvarlig.

Parkering

- 2.12 Parkering skal fortrinnsvis anlegges i garasjeanlegg under terreng. I bebyggelsesplan/byggemelding skal det minst avsettes følgende parkeringsarealer:
- 1,00 p-plass pr 60 m² bruksareal bolig i garasjeanlegg
 - 2 motor-/ sykkelplasser pr 60 m² bruksareal bolig
 - 1,00 p-plass pr. 60 m² BRA kontor og 100 m² lager/verksted
 - 1,00 p-plass pr. 40 m² BRA forretning
 - 1,00 p-plass pr. 60 m² BRA hotell
 - 0,20 p-plass pr. sete i forsamlingslokaler, kafeer o.l
 - 4 motor-/ sykkelplasser pr 100 m² bruksareal næringsareal
 - 1,00 p-plass pr. 50 m² BRA barnehage

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 en beplantnings-snøopplagssone med bredde min 2,5 m 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

- 2.13 Utendørs lagring i planområdet er ikke tillatt. Mindre arealer for utendørs salgsareal kan tillates, men må godkjennes i rammetillatelsen.

Underjordiske kabler og anlegg

- 2.14 Før anleggsarbeider igangsettes skal underjordiske kabel- og ledningsanlegg påvises av ansvarlig myndighet.

Forurensning i grunnen.

- 2.15 Før igangsettingstillatelse gis må eventuell forurensning i grunnen være fjernet/behandlet i henhold til krav fra forureningsmyndighetene, og pålagt opprydding må ha funnet sted.

Radonsikring.

- 2.16 Dersom det registreres radon i skadelige konsentrasjoner i grunnen, skal det ved rammesøknad redegjøres for bygningsmessige og andre tiltak for å sikre bebyggelsen/oppholdsrom mot skadelige radonkonsentrasjoner.

Forhold til sporområdet.

- 2.17 Jernbanelovens § 10, 2. ledd, om vegetasjon innenfor 30-meters grensen langs jernbane, gjelder foran reguleringsplanens bestemmelser, av hensyn til trafiksikkerhet på jernbane. Kommunen kan ikke gi dispensasjon i henhold til Plan- og bygningsloven § 7 for noe tiltak, inkludert bruksendring, nærmere jernbane enn 30 m uten Jernbaneverkets samtykke. Gjerd/sikringstiltak skal oppføres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk.

Energi - Fjernvarme

- § 2.18 I byggeområdene skal det som hovedregel installeres varmeanlegg som er forberedt for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde. Dette gjelder også for rehabilitering av eksisterende bygningsmasse dersom samlet gulvareal overstiger 500 kvm. Sammen med forslag til bebyggelsesplan eller rammesøknad for område FB1 skal det framlegges en dokumentasjon som viser utbyggingens effekt og energibudsjett.

3 BFK1 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

- 3.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet.

- 3.02 Maks %-TU = 200%

- | | | |
|------|----------------------------|---|
| 3.03 | Maks tillatt gesimshøyde i | Sone 1A-A er cote 214,0 for del av bygg mot syd. |
| | Maks tillatt gesimshøyde i | Sone 1A-A er cote 217,5 for del av bygg mot nord. |
| | Maks tillatt mønehøyde i | Sone 1A-A er cote 217,5 for del av bygg mot syd. |
| | Maks tillatt mønehøyde i | Sone 1A-A er cote 220,0 for del av bygg mot nord. |
| | Maks tillatt gesimshøyde i | Sone 1B-A er cote 218,5 for del av bygg mot syd. |
| | Maks tillatt gesimshøyde i | Sone 1B-A er cote 218,5 for del av bygg mot nord. |
| | Maks tillatt mønehøyde i | Sone 1B-A er cote 221,5 for del av bygg mot syd. |
| | Maks tillatt mønehøyde i | Sone 1B-A er cote 221,5 for del av bygg mot nord. |

Tilbaketrukkede partier i øverste etasje mot offentlige gaterom skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden. Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliiv.

- 3.04 Byggesøknad for felt BFK1A-B kan behandles uten krav om bebyggelsesplan. Det kreves utarbeidet en samlet situasjonsplan for hele feltet etter spesifikasjoner under bestemmelsenes punkt 2.02. Situasjonsplanen skal fremmes sammen med rammesøknad.
Garasjeanlegg kan bygges sammenhengende under GS1. Sammenbinding av bygningskropper i delfeltene A og B kan tillates fra 3 etasje og over. Det forutsettes at lysåpningen mellom bygningskroppene i delfeltene har en minimumsbredde lik GS1, slik at hovedvegen i planområdet T1.b – Dampsagalleen – får en tilfredstillende forlengelse i aksen nord-sør.

4 BFK2 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BARNEHAGE/BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

- 4.01 Det skal innpasses barnehage i tilgrensning til F1-A innenfor felt BFK2. Barnehagen skal minimum bygges som en 4-avdelings barnehage. Barnehagens uteareal skal være allment tilgjengelig for lek og opphold utenom barnehagens åpningstider. For øvrig gjelder øvrige bestemmelser under punkt 4 og 9.01.
- 4.02 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet.
Området skal utvikles fra sør mot nord. Bebyggelsesplanen, jfr. pkt. 2.02, må fremmes i hht. dette for å kunne anses å være i overensstemmelse med denne reguleringsplanen.
- 4.03 Maks %-TU = 160%. Byggegrense mot jernbane er min. 20 m fra nærmeste spors midte.
- 4.04 Hovedregel : Maks tillatt gesimshøyde er cote 219,0.
Maks tillatt total-/mønehøyde er cote 222,0.

Tilbaketrukkede partier skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden. Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliiv.

Bebyggelsen skal trappes ned i en sone med bredde 13 m fra byggegrense mot øst. Toppetasjen skal være tilbaketrukket min. 3 m mot offentlig gaterom.

Innenfor dette området gjelder følgende:

Maks tillatt gesimshøyde er	cote 216,0.
Maks tillatt total-/mønehøyde er	cote 219,0.

5 BFK3 – BYGGEOMRÅDE FOR BLANDET BEBYGGELSE BOLIG/ FORRETNING/ KONTOR.

- 5.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, kontor/service, parkeringsanlegg m.m. Forretnings- og kontor-/servicebebyggelse kan bl.a omfatte tjenesteytende virksomhet innenfor helse- og rekreasjon, offentlig forvaltning, undervisning, kulturaktiviteter, hotell, bevertningssteder, samt handelsvirksomhet.
- 5.02 Maks %-TU = 90%.
- 5.03 Maks tillatt gesimshøyde er cote 216,0. Langs nordgrense er maks. gesims- og mønehøyde cote 213,0. Endelige høyder skal fastsettes av bebyggelsesplan.

Tilbaketrukkede partier skal trekkes inn min 1,8 m tilbake i forhold til hovedfasaden.

Oppbygg for ventilasjonsanlegg over gesims tillates ikke nærmere enn 2 m fra veggliv.

- 5.04 Dersom det ved tidspunkt for utbygging står garasjer innen feltet som disponeres av boliger på 135/792 og som ønskes fjernet, skal det ved utbygging avsettes et tilsvarende antall garasjeplasser i tillegg til beregnet parkering for feltet. Før eventuell rivesøknad behandles må det være dokumentert at tilsvarende antall parkeringsplasser for 135/792 er sikret.

6 **BF5 – BYGGEOMRÅDE FOR BOLIG / FORRETNING.**

- 6.01 I området kan det oppføres bygg for boliger, forretninger, parkeringsanlegg m.m.

6.02 Maks %-TU = 90%

- 6.03 Maks tillatt gesimshøyde er cote 214,0
Maks tillatt mønehøyde er cote 217,5

7 **T1-T7, G/S1-G/S2 - OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER – JERNBANE, KJØREVEIER/RUNDKJØRING, FORTAU/GANG-/SYKKELVEI.**

- 7.01 **T1** skal opparbeides som atkomstvei i henhold til reguleringsplan og byggeplan godkjent av Ullensaker kommune med kjørebane, sykkelbane, parallell parkering, fortau og grøfter i henhold til prinsippsnitt som vist i plankart. T1.a fra rundkjøringen og fram til Dampsagalleen skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for det siste av delfeltene A eller B i BFK1. Et av delfeltene kan igangsettes uten at vegen er opparbeidet og overtatt av kommunen. T1.b – Dampsagalleen – skal være opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse for delfelt etter samme prinsipp som beskrevet for BFK1 (A og B).

- 7.02 **T2 – Algarheimsvegen** - skal opparbeides i henhold til reguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse for utbygging innenfor feltene BFK1 (A og B), BFK2 eller BFK3.

- 7.03 **T3, del av M Jul Halvorsens veg**, består av kjøreveg, fortau og gang-/sykkelveg. Den delen av vegen som går under T2 - Algarheimsvegen forutsettes å fungere som gang- og sykkelveg og gi nødvendig adkomst til jernbanens østre område i tillegg til brann- og redningskjøretøy.

- 7.04 **T4 –A** er vist i plankart som offentlig trafikkområde, jernbane og skal brukes til jernbane med tilhørende anlegg. Gjerder og andre konstruksjoner skal etableres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Deler av området avsatt til jernbane kan etableres med vøll. Fyllingsfot skal være minimum 6,0 meter fra spormid og 1,2 meter under skinnetopp. Det skal etableres grøft med tilstrekkelig kapasitet mellom jernbanes formasjonsplan og fyllingsfot for vøll. Grøft og vøll skal etableres i samsvar med Jernbaneverkets tekniske regelverk. Vøllen skal opparbeides enhetlig til naturpreget eller parkmessig standard. Etablering av vegetasjon skal godkjennes av Jernbaneverket (busker tillates beplantet, men området tillates ikke opparbeidet med trær). På vøllens høyeste punkt oppføres støyskjerm i tilstrekkelig høyde. Plassering og høyde må være i overensstemmelse med Jernbaneverkets tekniske regelverk og sikkerhetsbestemmelser. Plassering og utforming av støyvøll skal ta hensyn til eksisterende kabeltrasé.

Symbol for støyskjerm er vist i plankartet. Støyskjermens endelige plassering, for å kunne oppnå best mulig dempningseffekt, avklares med Jernbaneverket i forbindelse med bebyggelsesplanen.

Et sammenhengende gjerde/støyskjerm må være etablert før bebyggelsen innenfor BFK2 tas i bruk for å hindre at barn og andre kommer inn på sporområdene.

- 7.05 **T5** er trafikkareal for jernbane med eksisterende signalmast og tilhørende bygninger.

Symbol for støyskjerm er vist i plankartet. Det tillates kjøreadkomst til anleggene for service og vedlikehold samt adkomst til Pakkhuset.

Støyskjerm tillates i T5. Byggeplan for plassering skal godkjennes av Jernbaneverket.

Støyskjermer skal ferdigstilles før brukstillatelse innenfor BFK1 gis.

- 7.06 **G/S1** skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Ullensaker kommune, samtidig med utbygging av tilliggende felt. **G/S1** skal utformes slik at det gis mulighet for og innbyr til gangforbindelse mellom Algarheimsvegen og område T1. Fra nivå med Algarheimsvegen skal det være fri sikt langs hele T1.
- 7.07 Det skal innarbeides en offentlig gang-/ sykkelvei i bebyggelsesplan for BFK2 (jfr. pkt. 2.02 og 4.02) som skal gå fra T1 og fram til T4-A. Gang-/ sykkelveien med grøfter og grøntareal skal opparbeides i henhold til byggeplan godkjent av Ullensaker kommune. Før det gis igangsettelsestillatelse for bebyggelse på mer enn 50% av tillatt utnyttning eller flere enn 200 boenheter innenfor felt BFK2, skal en framtidig regulert passasje for krysning av jernbanen være ferdigstilt.

8 **F1 – FRIOMRÅDE/ PARK**

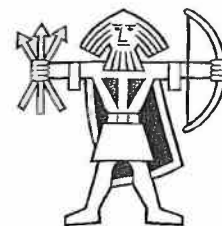
- 8.01 Det skal utarbeides en samlet plan for det offentlige friområdet F1(A+B). Planen skal godkjennes av kommunen. F1 skal opparbeides som aktivitetspark med gangstier og tilrettelegging for lek. Eksisterende verdifull vegetasjon søkes innpasset i planen. Halvparten av området F1(A+B) skal opparbeides før det gis brukstillatelse innenfor BFK2. Resten av F1 opparbeides før det gis brukstillatelse for resterende område av BFK2.
- 8.02 I F1(B) tillates det anlegg av kjørbar gangveg til SBKS1, men ikke parkeringsplasser.

9 **SPELALOMRÅDE BEVARING – TRAFIKKOMRÅDE, JERNBANE (pakkhuset) og KONTOR/SERVICE/ALLMENNUTTIGE FORMÅL (kontorbygget)**

- 9.01 Verneverdige bygninger er avmerket på plankartet med signatur. Bygningene reguleres til bevaring med eksisterende etasjetall og høyder og tillates ikke revet. Bygningene kan vedlikeholdes/ ombygges under forutsetning av at eksteriøret med detaljering holdes uendret eller tilbakeføres mest mulig til dokumentert opprinnelig utseende.
- 9.02 T4-B - Pakkhuset. Dette er regulert til bevaring med mulighet for bruk som ikke er i strid med dette. Kommersiell virksomhet tillates dersom sikkerhetskravene i forhold til Jernbaneverkets drift kan dokumenteres. Dokumentasjonen skal godkjennes av Jernbaneverket.
- 9.03 SBKS1 - det gamle kontorbygget. Området kan benyttes til kontor/service/allmennyttige formål som, det etter det faste utvalg for plansaker sitt skjønn, er forenlig med hensynet til det bevaringsverdige bygningsmiljøet. For virksomhet i bygning SBKS1 skal det opparbeides minimum 5 p-plasser i nærområdet.
- 9.04 Kommunen kan avslå virksomhet i vernet bebyggelse som vil virke sjenerende på miljøet eller være til skade for miljøet rundt bygningen.
- 9.05 For alle bygningsarbeider som nevnt i Plan- og bygningslovens § 93 skal uttalelse fra fagmyndighet for kulturminnevernet innhentes. Det kreves også ordinær søknad om byggetillatelse for arbeider som utføres i medhold av pbl § 86a.

* * * * *

Ullensaker kommune



ØKAW AS
Fredrik Stangs gate 4
0272 OSLO

Att. Margrethe Maisey

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2009/2069202-

Deres ref:

Dato
06.01.2016

FERDIGATTEST

§ 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	135/885
Adresse/byggested:	Dampsaga alle 2-32 og M jul halvorsens veg 2K, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg
Bygnings-/anleggstype:	Boligblokker Forretningsbygning Veg Vann- og avløpsanlegg

Den siste av flere midlertidig brukstillatelser er gitt 15.02.2015.

Ferdigattest gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon journalført 22.12.2015, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med ev. senere tillegg.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Rådgiver byggesak
direkte telefonnr: 66108271

Dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

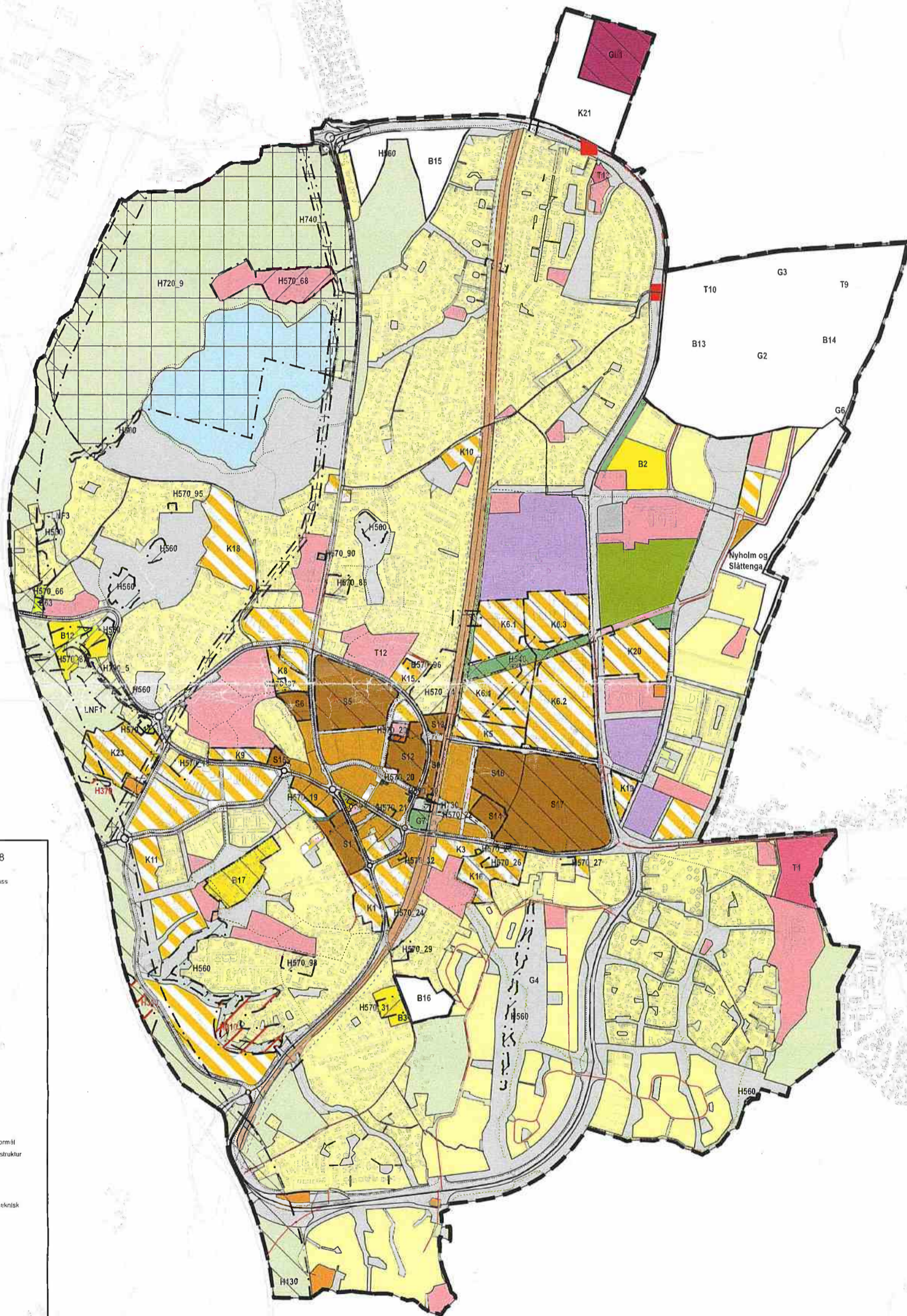
Kopi:
tiltakhaver
andre med klageinteresse

Besøksadresse Rådhuset, Furusetgt. 12 2050 JESSHEIM Servicetorget Åpningstid: 8.00-15.55	Postadresse Postboks 470, 2051 JESSHEIM	Telefon 66 10 80 00 Telefaks 66 10 80 01	Bankkonto - kommunen 8601 41 92400 Bankkonto - skatt 6345 06 02355	Org.nr. 933 649 768	E-post postmottak@ullensaker.kommune.no Internett: www.ullensaker.kommune.no
---	--	---	---	-------------------------------	---



BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

- H130 Sikingsone - Byggesonene rundt veg, bane og flyplass
- H110 Faresone - Ras- og skredfare
- H170 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grennskiakt
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Båndlegging eller lov om saltvern
- H730 Båndlegging eller lov om kulturminner
- H740 Båndlegging eller andre lover (tøyspenntrase)
- H810 Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging
- H820 Områder med uløst innstøtelse

- | | | |
|-----------|-----------|--|
| Nåværende | Fromtidig | |
| | | Boligbebyggelse |
| | | Seniormformål |
| | | Tjonesteying |
| | | 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 |
| | | Gronnstruktur |
| | | Naturområde |
| | | Turkog |
| | | Frissonråde |
| | | Park |
| | | LNFRA-areal |
| | | Fritidsområde |
| | | Byggelinje |

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernveg
- Hovedveg
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg bro
- Samferdsveg
- Adkomstveg
- Vegkryss
- Gangveg / sykkelveg
- Gangveg / sykkelveg bro
- Gangveg
- Turveg / lørdag
- 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, justert etter vedtak av Formannskapet 23.09.2025 sak 125/25

Grønn tekst = nye bestemmelser på ny begrenset høring og offentlig ettersyn

Gjennomstrøket rød tekst = bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst



KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER	3
§ 1.1 Formålsparagraf	3
§ 1.2 Planens rettsvirkning	3
§ 1.3 Plankrav	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
- § 2.10 Hensynssoner

§ 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 (dyrkbare 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 dyrkbare 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 parselhager, som er i tråd med planens intensjoner om å styrke bykvalitetene og aktivitetstilbudet i sentrum tillates.

1.6.7 Grad av utnyttning

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnyttning, og for bebygde bolig- og fritidseiendommer i LNF-områder, settes maksimal tillatt grad av utnyttning 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 uttrykk, 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, trekker og store enkeltrær 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, trekker, 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.

1.8.8 Visuell overensstemmelse

Til planforslag skal det utarbeides illustrasjoner og prinsipper for arkitektonisk utforming. For å sikre overensstemmelse mellom illustrasjoner og ferdig bygg, skal det på reguleringsnivå avklares hvilke illustrasjoner og prinsipper som skal være førende ved behandling av byggesøknad. konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

- Mindre avvik kan tillates dersom kommunen vurderer at byggets arkitektoniske kvalitet og planens intensjon ikke forringes.
- Eventuelle avvik skal dokumenteres og begrunnes i byggesøknaden.

§ 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. Ivaretagelse 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 kompensierende 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 klimaførskrivninger 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 energitredning 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 containere	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 kjørebanelen.

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 Grunnforurensning

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:

- Minste uteoppholdsareal (MUA) skal ikke ha støynivå over grenseverdier i T-1442, tabell 2
- Alle boenheter (primære og sekundære) skal ha en stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor fasade)
- Minimum 50 % av antall rom til støyfølsom bruk skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
- Minimum 1 soverom (i hver boenhet) skal ha vindu mot stille side (støynivå opp til Lden 55 dB utenfor vindu)
- 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 ivarettatt 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 Kjøpesentre

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 ubebygde tomt til bolig-, tjenesteyting, næring- og fritidsbebyggelse. Sonen skal være minimum 30 meter bred med hensiktsmessig, konfliktreduserende 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 områdene 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 tilbaketrasket 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 skråkattes 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 skjæmmende 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 trafiksikker 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 ubebyggt areal på bakkeplan, andel av felles takterrasser og ikke-overbyggt 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 tilfredsstillende 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 tiliggende 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.
- Krysningmulighet 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 trafiksikker 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 trafiksikker 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 Veas 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 iht 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 unntatt 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 trafikkikker 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 sporarrangering, 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 – Rådhusomtå

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 allmentilgjengelig 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 allmentilgjengelig 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 trafiksikker 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, seremonibygge 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 Dørumsgate.~~

~~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 ressursenter

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 trafiksikre 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. Adkomst fra Rugdevegen. Utnyttelsesgrad regulert til 25 % BYA.

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygge 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.

Terrengeforskjellen 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 m².

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

Minste uteoppholdsareal MUA skal dekket 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 - Båndleggingszone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

2.10.3 H130 - Sikringszone - 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 Nordbyttjernet 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 søknadsplichtige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturoplevelser, 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.

Vegelgårdens hovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.

Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhellig 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

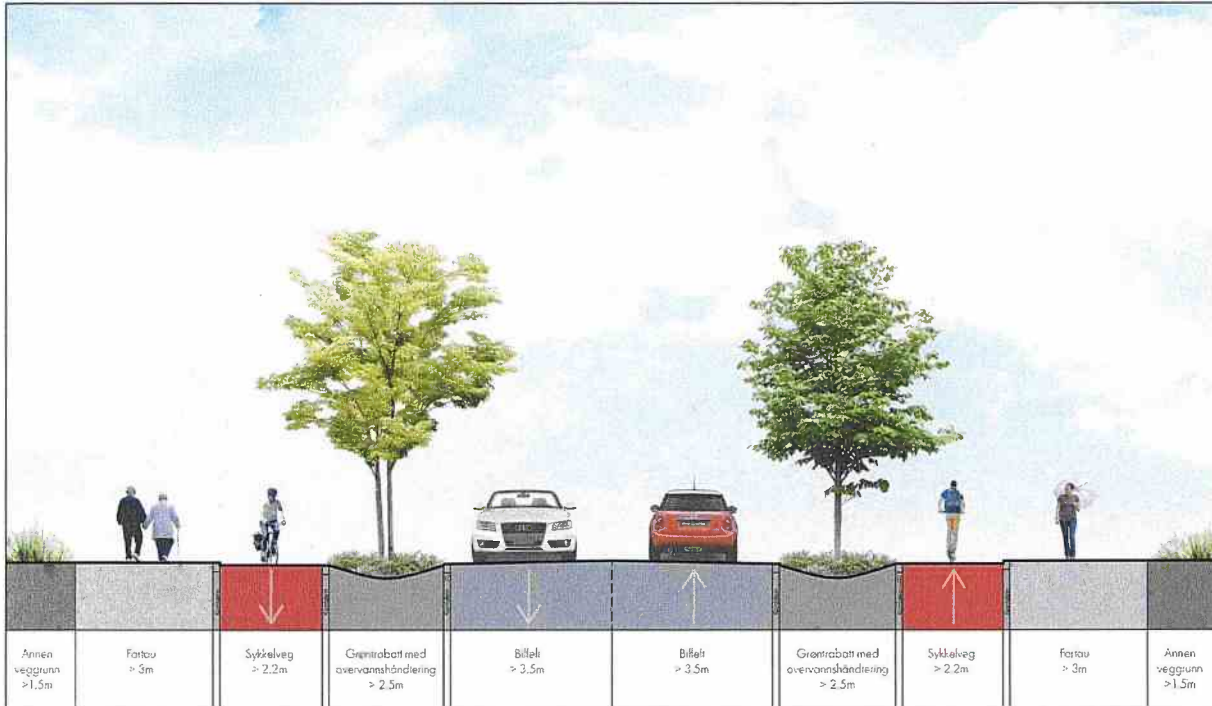
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

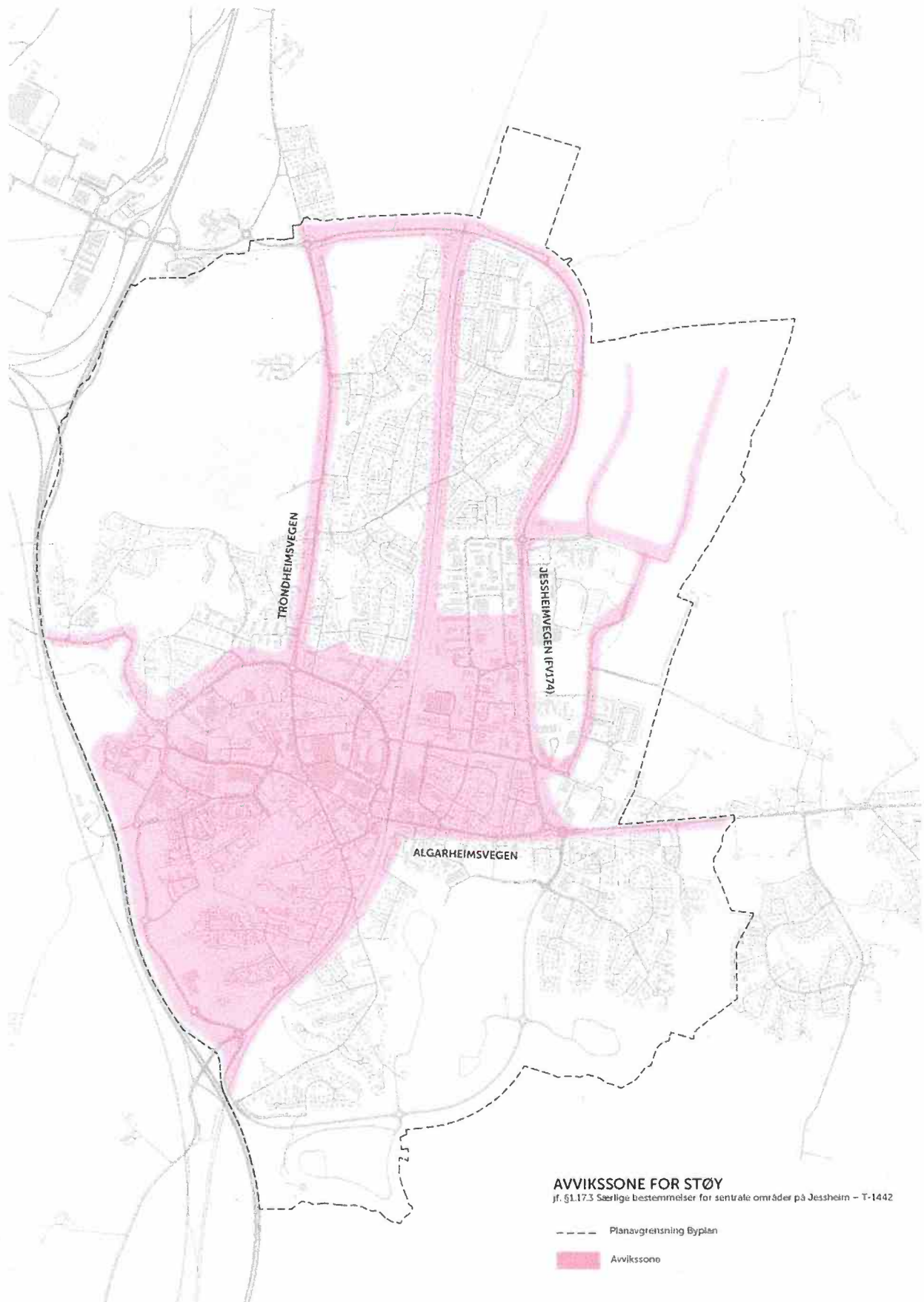
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

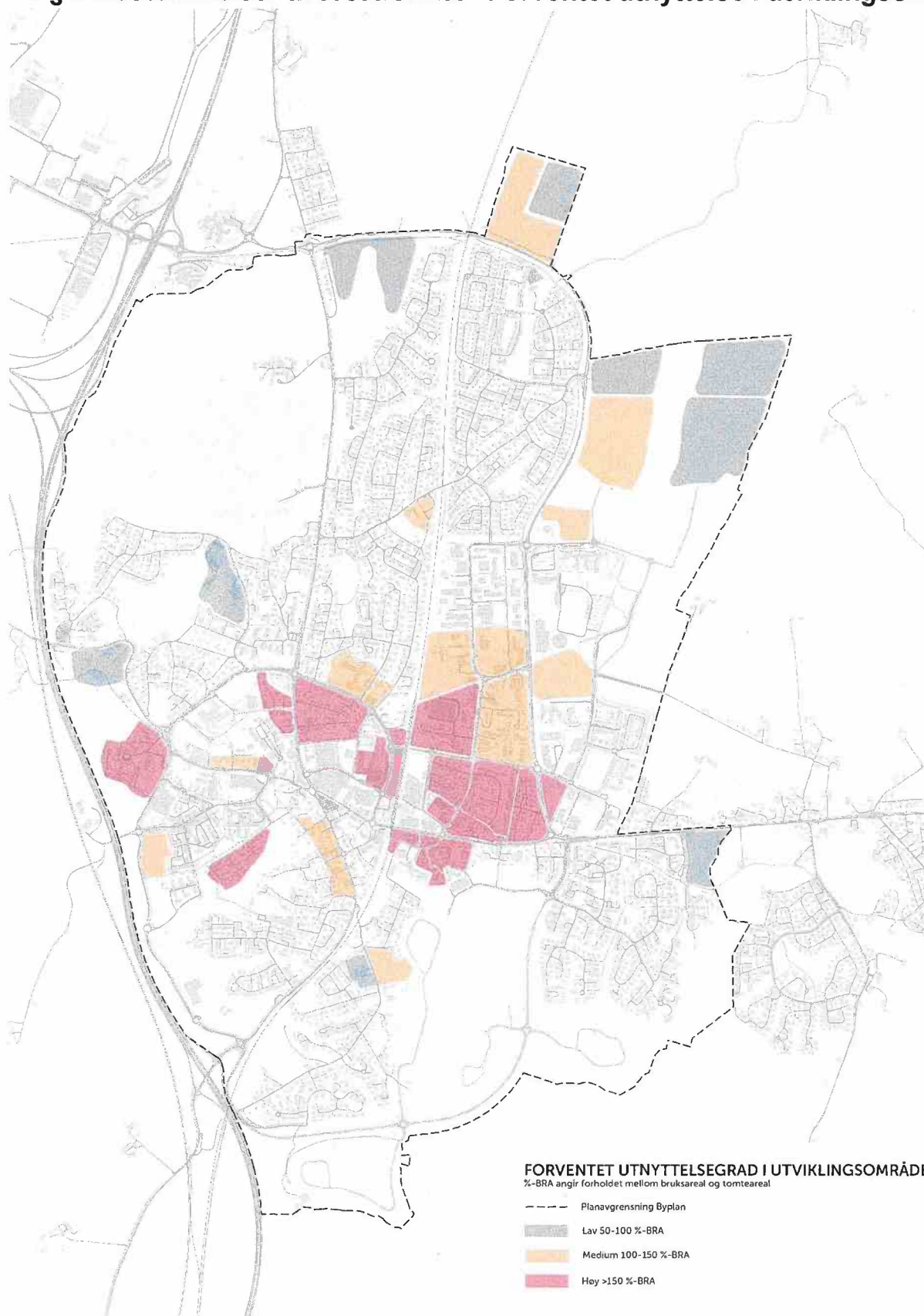
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



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 regulerings saker 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 m², 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

Bideling skal vurderes i reguleringsplaner slik at parkeringsplasser for bideling sikres.

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

§ 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 m ² bruksareal
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m ² bruksareal
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m ² bruksareal
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m ² 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:

En 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 friluftsinnteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

Bylogistikk

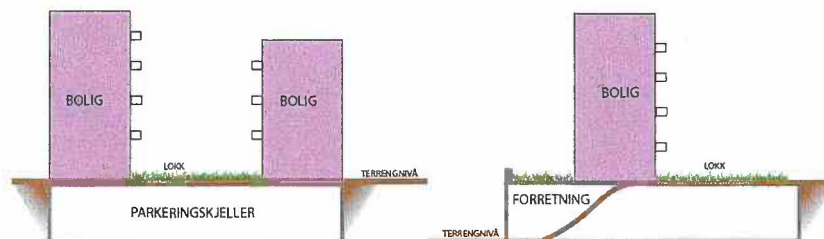
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

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 parkeringskjeller under/delvis under bakken. Takterrasse på toppen av bygninger med vanlig bygningsdybde omfattes ikke av definisjonen av lokk.



Tretrannsstrategien for overvannshåndtering

Tretrannsstrategien 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:

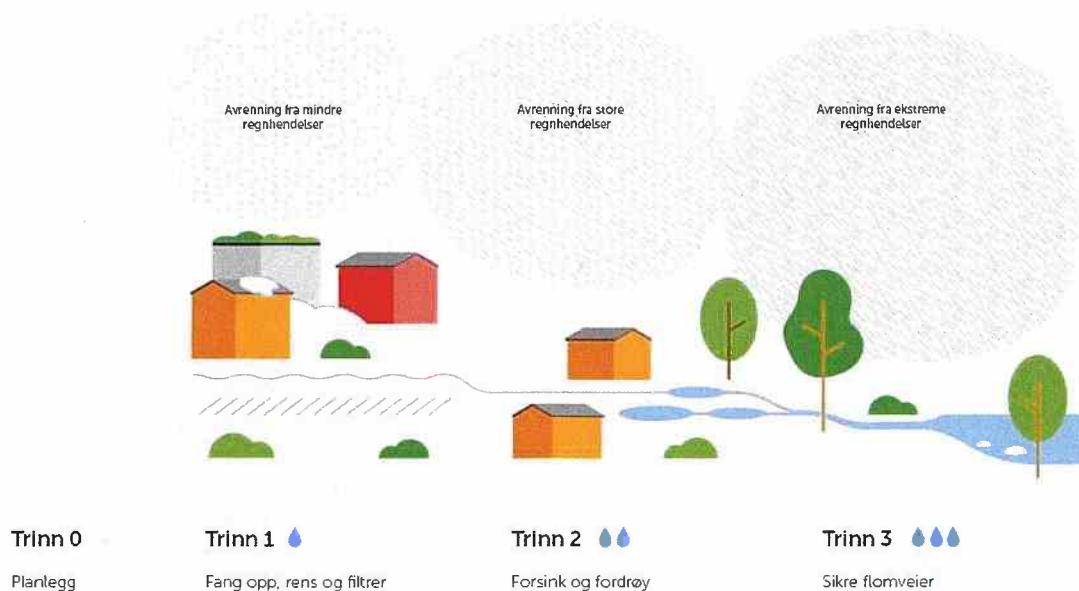
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

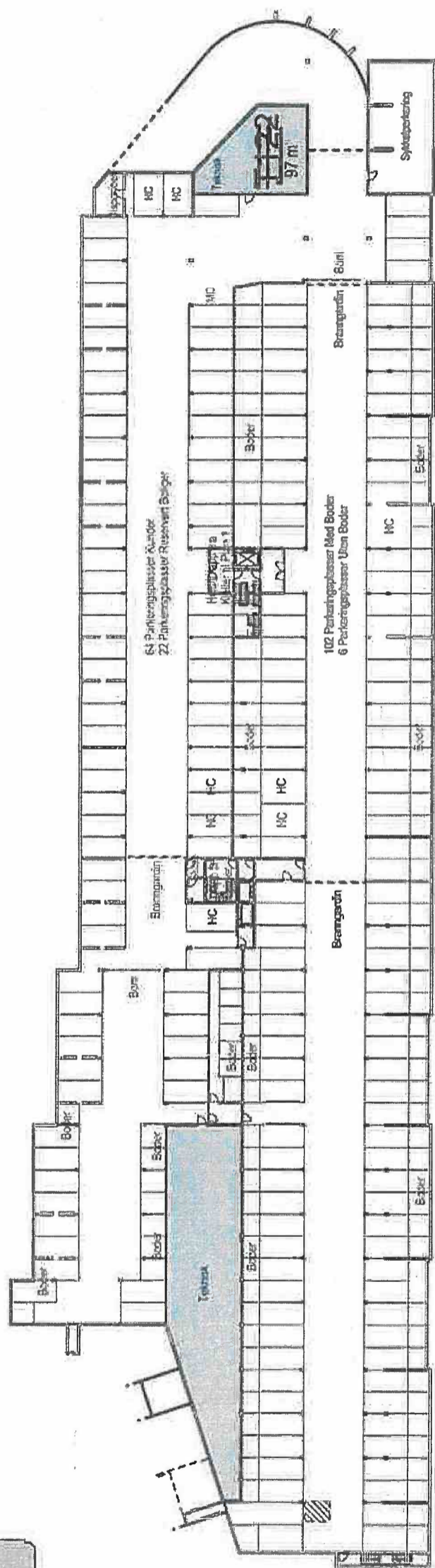
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

Trinn 3:

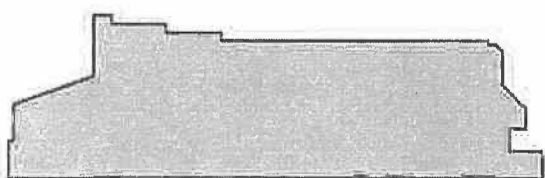
Sikre trygge flomveger (>40 mm)

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.

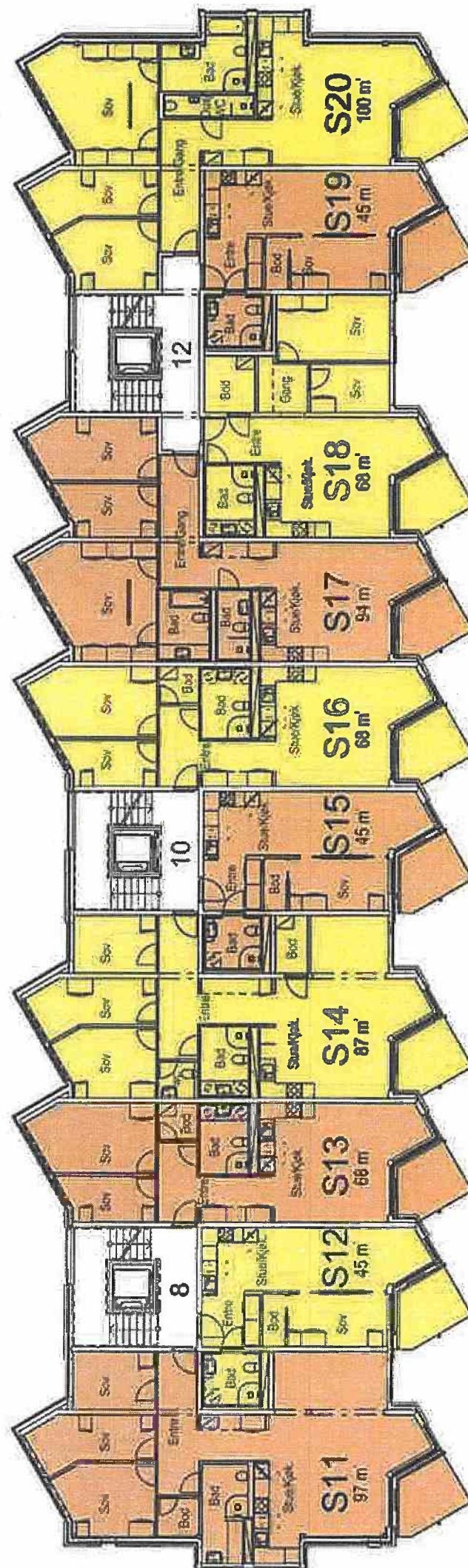




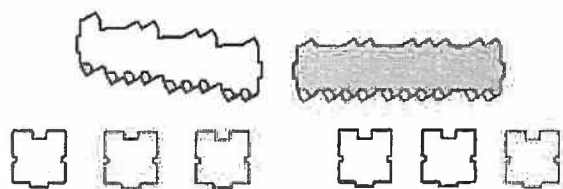
bygning:



gnr.: 135	bnr.: 885	adresse: Dampsaga Allé, 2053 JESSHEIM	vedl.nr.: 29
plan: -1	mål: 1:800	dato: 12.04.2013	rev. dato: 19.03.2013
			titel: Seksjonering



bygning:



gnr.:
135

bnr.:
885

adresse:
Dampsaga Allé 8, 10, 12, 2053 JESSHEIM

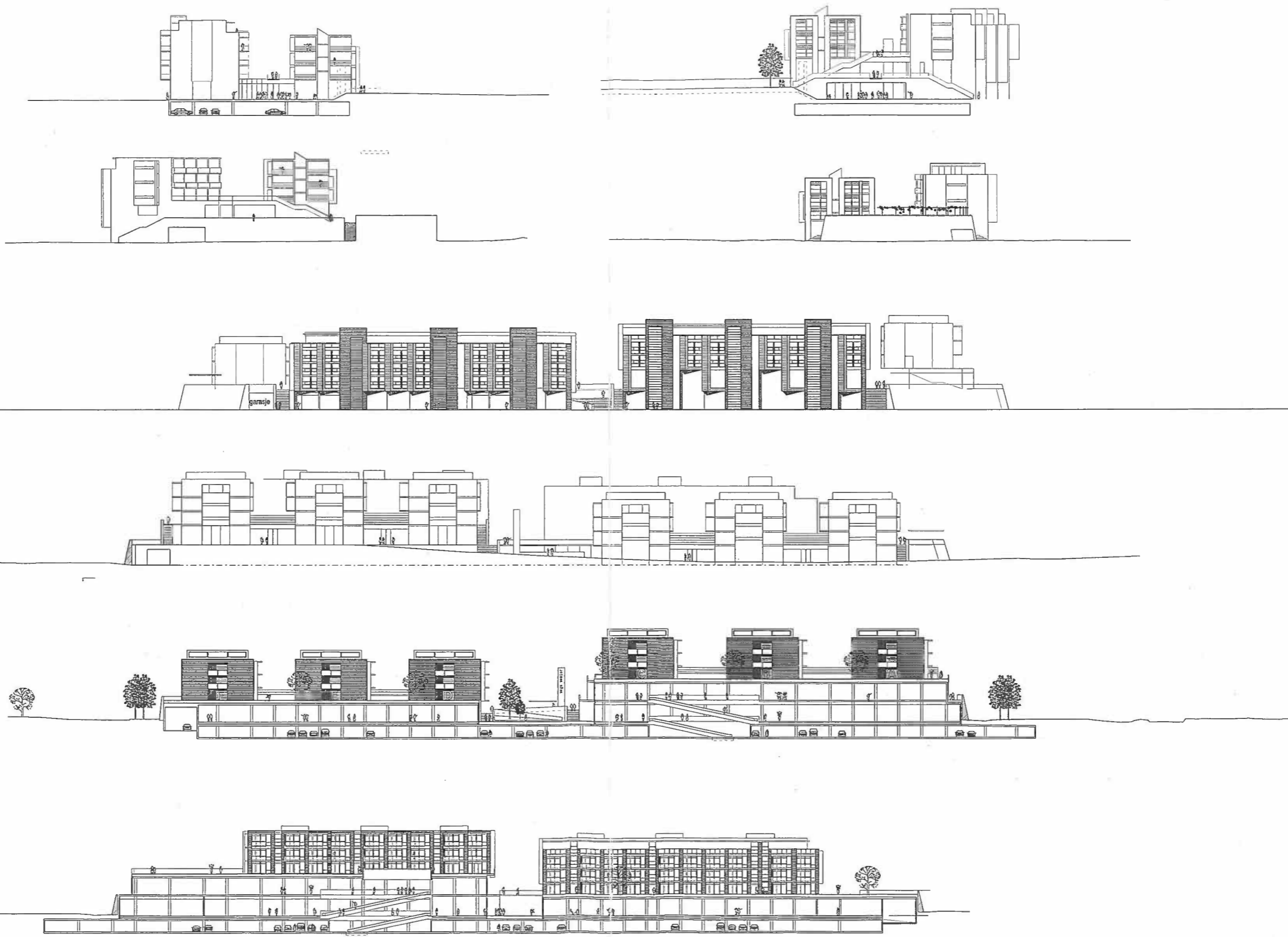
vedl.nr.:
2

plan:
3

mål:
1:300

dato:
12.04.2013

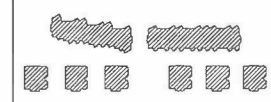
tittel:
Seksjonering



rev. nr.	rev. dato	lagt av	kontrollert	godkj.
leg.nr.				
A-40-00				A00

titel
**FASADER SAMLET
 SAGA SENTER**

Dokumentnummer	Fase
mål original	mål redusert
A1L=1:200	A3L= 400
	dato
	30.04.09.



Ø K A W A S
 ARKITEKTER MNAL

BH JESSHEIM BYUTVIKLING AS
 TLF: 63 94 66 20

ARK Ø K A W A S ARKITEKTER MNAL
 TLF: 22 08 62 30
 HEMINGSGATE 2

PGL xxx
 TLF: xxx

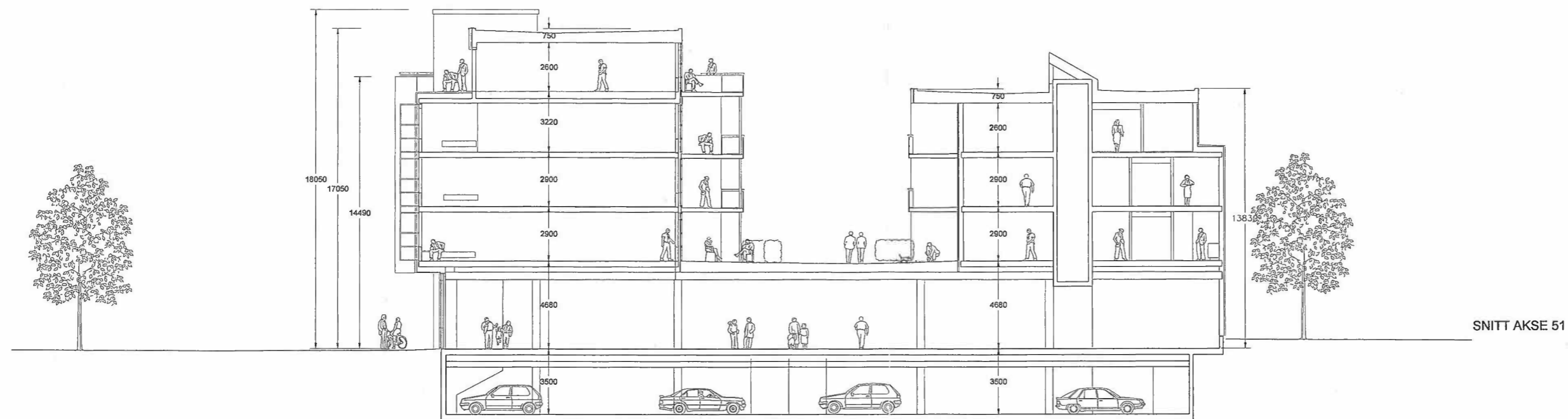
RIB xxx
 TLF: xxx

RIV xxx
 TLF: xxx

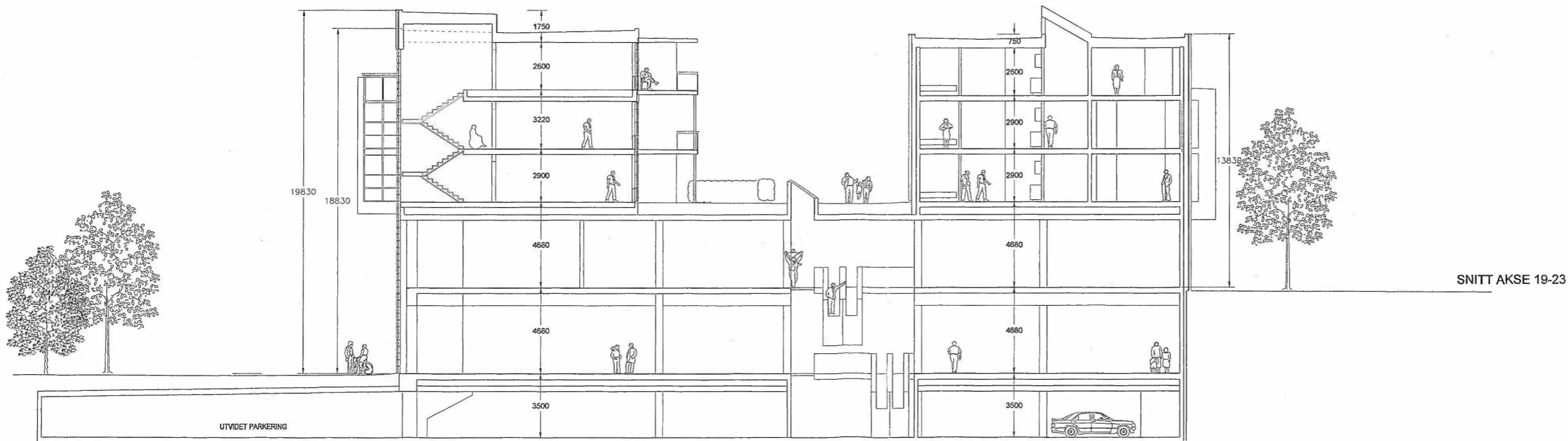
RIE xxx
 TLF: xxx

titel/rev. prosjekt
SAGA SENTER

leg.nr.	rev. nr.
A-40-00	A00



SNITT AKSE 51



SNITT AKSE 19-23

revisjon	ind. dato	tegnet	kontr.	godkj.
tegn.nr.				revisjon
tittel				
dokumentnummer		fase		
mål original	mål redusert	dato		
A1L=1:200	A3L=400			
ARKITEKTER MNAL				
BH	JESSEIM BYUTVIKLING AS Tlf: 63 94 88 20			
ARK	KAWA AS ARKITEKTER MNAL Tlf: 22 05 63 30 ktrapeid@kawa.no			
PGL	xxx	Tlf: xxx		
RIB	xxx	Tlf: xxx		
RIV	xxx	Tlf: xxx		
RIE	xxx	Tlf: xxx		
utarbeidet		prosjekt		
tegn.nr.		revisjon		