



Øvre Romerike Eiendomsmegling AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
13.03.2025.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 132 BNR: 273 SNR: 52

Forespørsel datert: 10.03.2025.

Eiendom

- ☒ Oppgitt areal i matrikkelen 5258,6 m². ☒ Snr. 52 har en andel på 976/47298 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 matrikkelbrev for mer informasjon.

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

PLANSTATUS:

- ☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «FB3 Odelsvegen nord» m/best. vedtatt 05.04.2014.

Endringer:

- ☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende vedtatt 16.06.2014.

Grenser inntil reguleringsplan for: «FB4 – Romsaas» vedtatt 10.03.2014. med en mindre vesentlig endring vedtatt 29.09.2016. og «Jessheim vest – Romsaas» vedtatt 26.10.1998.

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| ☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | ☐ Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---|---|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. 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:

- | | |
|--|---|
| ☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp. | ☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp. |
| ☐ Tilknyttet off. vann, men har septik. | ☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp. |
| ☐ Vannmåler er installert. | ☒ Vannmåler er ikke installert. |
| ☒ Eiendommen ligger til offentlig veg. | ☐ Eiendommen ligger til privat veg. |

Kommunale avgifter for 2025 er kr. 14256,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2014.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

- | | |
|--|--|
| ☐ Har ferdigattest. | ☒ Har ikke ferdigattest. |
| ☒ Har midlertidig bruksattest. | ☐ Har ikke midlertidig bruksattest. |

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

ANDRE MERKNADER:

Kommunedelplanen for Jessheim (Byplan) er under rullering se kommunens nettsider. Planen har vært ute på høring og offentlig ettersyn med frist 07.01.2025. se vedlegg

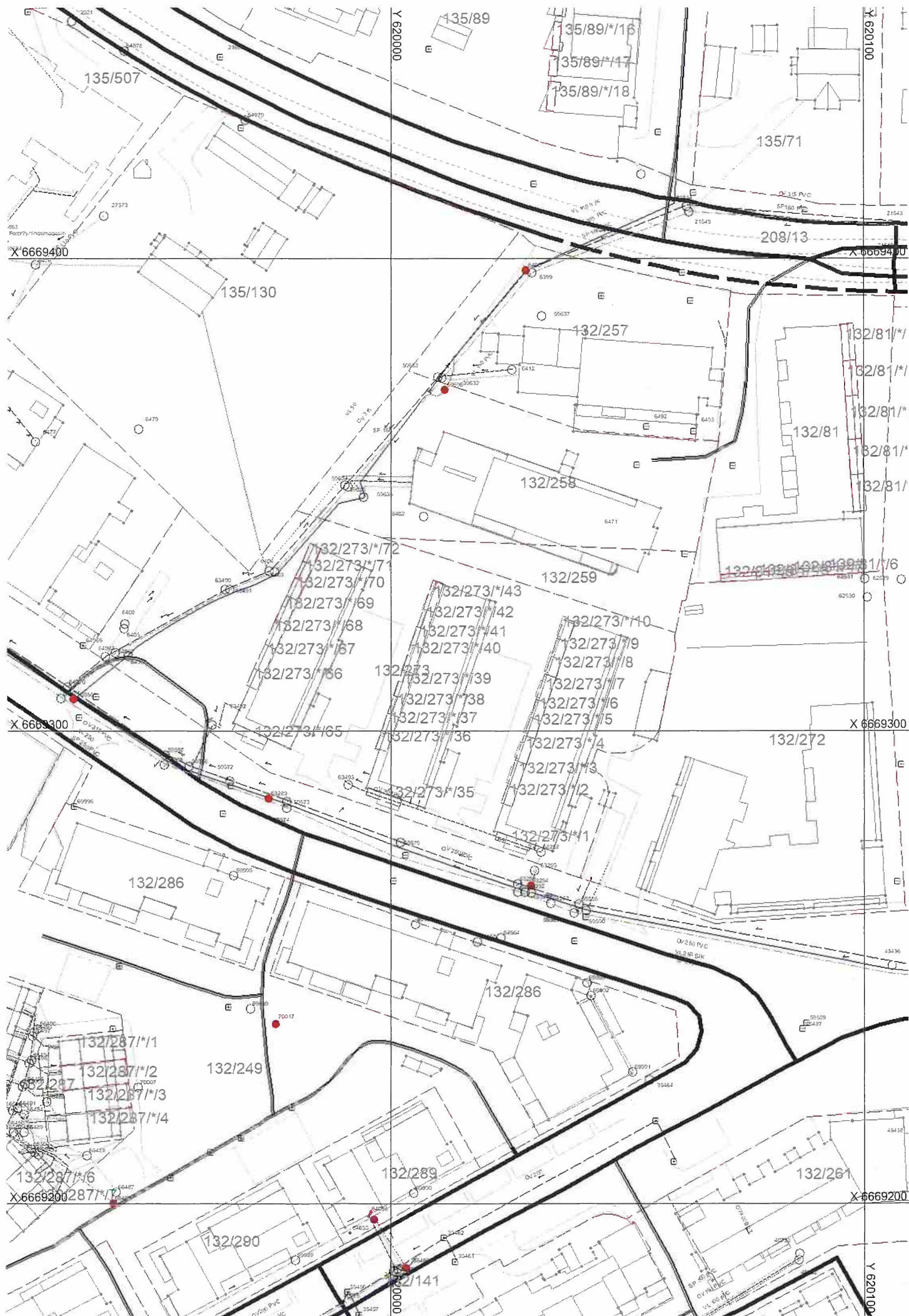
Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

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





**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer: 132
Bruksnummer: 273
Festenummer:
Seksjonsnummer: 52

Utskriftsdato/klokkeslett: 13.03.2025 kl. 16:41
Produsert av: Nina E Skoglund
Attestert av: Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 01.04.2016
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 976 / 47298 i matrikkelenhet 132 / 273
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		270473	DYBLI EVA AGATHE	H0302	Grønnegata 126 2317 HAMAR	1 / 2
Hjemmelshaver		091068	ROGNAN ALBERT	H0302	Grønnegata 126 2317 HAMAR	1 / 2

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				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	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 132/273		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/6		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/7		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/7		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/8		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/8		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/9		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/9		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/10		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/10		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/11		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/11		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/12		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/12		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/13		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/13		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/14		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/14		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/15		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/15		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/16		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/16		
		Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/17		
		Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/18
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/18
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/19
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/19
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/20
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/20
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/21
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/21
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/22
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/22
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/23
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/23
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/24
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/24
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/25
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/25
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/26
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/26
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/27
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/27
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/28
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/28
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/29
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/29
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/30
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/30
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/31
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/31
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/32
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/32
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/33
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/33
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/34
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/34
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/35
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/35
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/36
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/37
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/37
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/38
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/38
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/39
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/39
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/40
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/40
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/41
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/41
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/42
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/42
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/43
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/43
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/44
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/44
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/45
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/45
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/46
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/46
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/47
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/47
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/48
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/48
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/49
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/49
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/50
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/50
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/51
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/51
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/52
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/52
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/53
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/53
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/54
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/54
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/55
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/55

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/56
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/56
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/57
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/57
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/58
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/58
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/59
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/59
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/60
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/60
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/61
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/61
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/62
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/62
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/63
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/63
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/64
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/64
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/65
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/65
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/66
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/66
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/67
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/67
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/68
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/68
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/69
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/69
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/70
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/70
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/71
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/71
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/72
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/72
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/73
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/73
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/74
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/75
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/75
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/76
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/76
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/77
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/77
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/78
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/78
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/79
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/79
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/80
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/80
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/81
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/81
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/82
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/82
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/83
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/83
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/84
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/84
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/85
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/85
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/86
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/86
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/87
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/87
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/88
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/88
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/89
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/89
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/90
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/90
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/91
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/91
Omnummerert til:	3209 - 132/273/0/92
Omnummerert fra:	3033 - 132/273/0/92

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 132/273		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/18
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/18
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/19
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/19
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/20
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/20
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/21
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/21
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/22
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/22
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/23
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/23
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/24
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/24
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/25
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/25
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/26
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/26
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/27
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/27
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/28
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/28
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/29
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/29
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/30
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/30
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/31
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/31
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/32
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/32
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/33
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/33
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/34
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/34
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/35
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/35
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/36
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/37
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/37
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/38
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/38
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/39
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/39
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/40
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/40
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/41
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/41
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/42
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/42
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/43
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/43
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/44
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/44
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/45
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/45
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/46
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/46
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/47
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/47
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/48
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/48
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/49
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/49
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/50
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/50
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/51
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/51
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/52
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/52
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/53
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/53
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/54
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/54
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/55
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/55

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/56
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/56
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/57
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/57
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/58
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/58
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/59
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/59
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/60
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/60
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/61
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/61
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/62
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/62
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/63
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/63
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/64
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/64
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/65
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/65
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/66
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/66
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/67
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/67
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/68
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/68
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/69
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/69
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/70
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/70
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/71
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/71
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/72
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/72
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/73
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/73
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/74
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/75
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/75
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/76
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/76
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/77
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/77
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/78
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/78
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/79
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/79
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/80
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/80
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/81
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/81
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/82
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/82
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/83
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/83
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/84
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/84
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/85
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/85
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/86
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/86
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/87
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/87
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/88
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/88
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/89
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/89
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/90
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/90
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/91
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/91
Omnummerert til:	3033 - 132/273/0/92
Omnummerert fra:	0235 - 132/273/0/92

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Seksjonering	26.02.2016	Tinglyst		06.04.2016	mattland 23.03.2016
Seksjonering	2015/6405	Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring
		Avgiver	0235 - 132/273		-306,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/1		12,4
		Mottaker	0235 - 132/273/0/2		9,3
		Mottaker	0235 - 132/273/0/3		13,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/4		13,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/5		9,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/6		9,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/7		13,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/8		9,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/9		9,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/10		9,8
		Mottaker	0235 - 132/273/0/35		12,3
		Mottaker	0235 - 132/273/0/36		9,3
		Mottaker	0235 - 132/273/0/37		9,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/38		9,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/39		13,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/40		13,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/41		9,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/42		9,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/43		15,6
		Mottaker	0235 - 132/273/0/65		12,3
		Mottaker	0235 - 132/273/0/66		9,3
		Mottaker	0235 - 132/273/0/67		13,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/68		13,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/69		13,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/70		9,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/71		9,7
		Mottaker	0235 - 132/273/0/72		9,8
		Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/11		
		Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/12		
		Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/13		

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 - 132/273/0/14	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/15	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/16	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/17	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/18	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/19	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/20	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/21	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/22	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/23	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/24	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/25	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/26	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/27	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/28	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/29	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/30	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/44	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/45	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/46	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/47	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/48	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/49	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/50	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/51	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/52	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/53	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/54	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing		Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Status			
Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/55		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/56		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/57		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/58		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/59		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/60		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/61		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/62		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/63		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/64		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/73		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/74		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/75		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/76		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/77		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/78		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/79		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/80		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/81		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/82		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/83		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/84		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/85		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/86		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/87		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/88		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/89		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/90		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/91		
Etablert/Endret	0235 - 132/273/0/92		

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 549 100	Bebygd areal:	660	Ant. boliger:	30	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	4 720	Ant. etasjer:	5	Rammetillatelse:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	26.02.2016
	Nord: 6669308 Øst: 620011	Bruksareal totalt:	4 720	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	27.04.2016
Bygningstype:	Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg.	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Midlertidig brukstillatelse	Alternativt areal:	0				
Energikilder:		Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:							

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H04	5	348	0	348	0	0	0	0	0
H03	8	428	0	428	0	0	0	0	0
H02	8	428	0	428	0	0	0	0	0
H01	9	424	0	424	0	0	0	0	0
K01	0	3092	0	3092	0	0	0	0	0

Bruksenheter

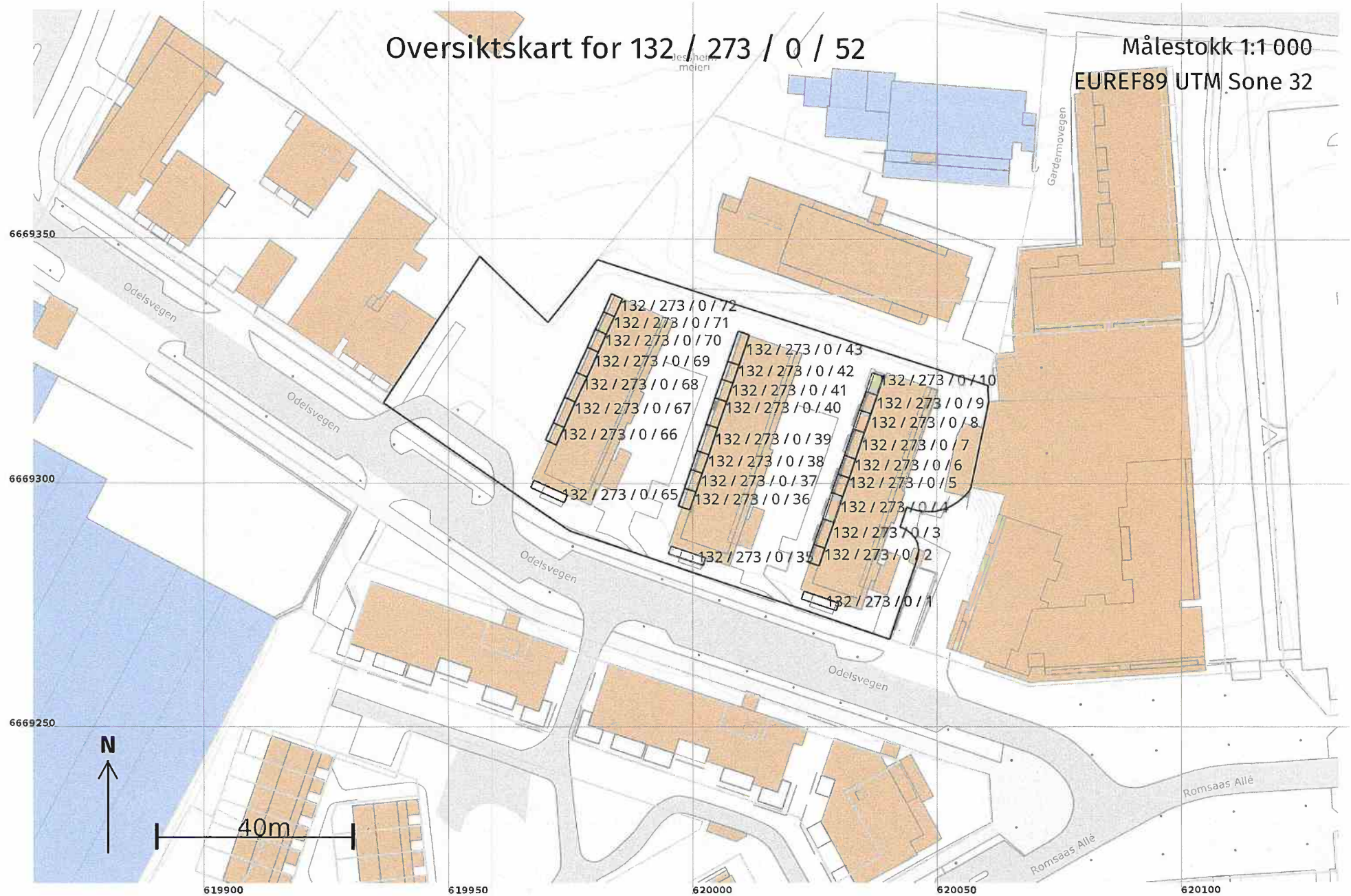
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
9250 Odelsvegen 26	H0301	Bolig	98	4	Kjøkken	2	2	132/273/0/52

Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	982603218	EIENDOMSGRUPPEN AS		Postboks 1077 9261 TROMSØ

Oversiktskart for 132 / 273 / 0 / 52

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



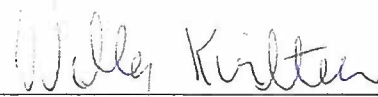
ULLENSAKER KOMMUNE
FORSLAG TIL REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:

**Reguleringsplan for Odelsveien nord, del av FB3 – Jessheim
gnr.132 bnr.248 m fl**

Det regulerte området er vist på plankart datert 18.12.2009
Bestemmelser revidert 07.03.2016.

Vedtatt i Ullensaker kommune 01.10.2010.

Mindre endring vedtatt av Hovedutvalget for overordnet planlegging 05.04.2016, sak 59/16.


for Ordfører Ullensaker kommune

§ 1 FORMÅL

Området reguleres til:
Hovedformål:

	kode	Underformål:	delfelt
1. BEBYGGELSE OG ANLEGG:	1113	Boliger	B1-2
	1801	Bolig/Forretning	F/B1-2
2. OFF. TRAFIKKOMRÅDER	2011	Kjørevei	T8
	2080	Parkering	P1-3
	2015	Gang/sykkelvei	GS1
	2013	Torg	T10
	2018	Annen veigrunn	
3. GRØNTSTRUKTUR	3030	Turdrag	FR5

§2 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1

Veg og trafikkanlegg

Byggeplaner for Dølivegen og krysset Dølivegen/Gardermovegen skal godkjennes av Vegvesenet og Ullensaker Kommune før igangsettelsestillatelse kan gis. Vegen skal utformes ihht kommunens vegnorm/ Vegvesenets håndbok 017 "Veg og gateutforming" og opparbeides ihht. Håndbok 018 "Vegbygging".

2.2

Vann og avløp

Det skal ikke gis igangsettingstillatelse for bygging på FB3 før hovedledningene i Odelsvegen er ferdig bygget og godkjent som driftsklare.

2.3

Renovasjon

Det skal legges til rette for renovasjonsordning for boligene/ husholdningene ihht kommunens renovasjonsforskrift. Næringsavfall skal tilrettelegges etter gjeldende regelverk for næringsavfall. Planer for tilretteleggig av renovasjon skal behandles og godkjennes av VAR enheten senest i forbindelse med rammetillatelse.

- 2.4 Parkeringskjeller**
Ved utbygging av delfelt 4-B2 skal p-kjeller i delfelt 3 kobles mot p-kjeller i delfelt 4 og avkjørsel FA3. Da skal gjeldende kobling for delfelt 3 stenges mot avkjørsel FA2 ved Elkjøp.
- 2.5 Støybeskyttelse**
Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdige før innflytting skjer. Retningslinjer for behandling av støy i arealplaner T-1442, legges til grunn for støyvurderinger.

§ 3 FELLESBESTEMMELSER

- 3.1 Krav om dokumentasjon**
Ifbm. søknad om rammetillatelse skal nødvendige stabilitetsvurderinger iht. gjeldende retningslinjer fra Norges vassdrag og energidirektorat dokumenteres.

Før Igangsettingstillatelse kan gis skal det innenfor hvert delområde være utarbeidet utomhusplan i målestokk 1:200. Planen skal i nødvendig utstrekning vise:

- Plassering av bygninger, anlegg og installasjoner.
- Leke og uteoppholdsarealer
- Parkering og sykkelparkering
- Interne stier og beplantning
- Coter og terrengbearbeiding
- Avfallshåndtering

Illustrasjonsplanen datert 11.10.10 skal være retningsgivende for bebyggelsen.

3.2 Forurensning/ Støy

Det tillates ikke etablert virksomheter som pga. støy eller annen forurensning vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende boligstrøk.

3.3 Estetikk/ Skilt og reklame

Tiltaket skal utformes slik at området fremstår som et arkitektonisk helhetlig område. Tiltaket skal god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser. Skilt og reklame skal underordnes fasadeuttrykket.

3.4 Tilgjengelig boenhet og universell utforming

Alle boenheter skal utformes som tilgjengelig boenhet. Alle tilhørende utearealer innenfor planområdet skal så langt som mulig utformes etter prinsippene om universell utforming.

Gang- og sykkelveger og fortau skal opparbeides med fast dekke. Naturlige eller opparbeidede ledelinjer for blinde og svaksynte skal etableres. Gang- og sykkelveger skal fortrinnsvis ikke ha brattere stigning enn 1:20. Der det ikke er gjennomførbart kan 1:12 aksepteres på korte strekninger.

Gangfelt skal ha nedsenket kantstein i høyde 20 mm fra gatenivå og markeres med taktil merking i underlaget. Gangfelt skal gå vinkelrett ut fra fortau og ha en stigning på maksimum 1:15.

Grøntarealer som opparbeides som parker og torg skal utformes med trinnfri adkomst, belegning i jevnt og sklisikkert materiale og elementer som kan fungere som ledelinje.

§4 FELLESAREAL/ OFFENTLIG AREAL

4.1 Veg og trafikkanlegg

Kjørevei, parkering, gang- og sykkelvei samt Torg skal opparbeides i henhold til eksisterende planer. Krav til universell utforming skal oppfylles.

Annet veggrunn skal tilsås, beplantes eller gis en annen tiltalende behandling.

4.2 Friområde FR5

Turdraget med vann og stier skal opparbeides med utgangspunkt i eksisterende planer.

Alle friområder skal være åpne for allmenn bruk. Det skal utarbeides detaljplaner og om nødvendig byggeplaner, som skal godkjennes av kommunen.

Området skal utvikles og ferdigstilles samtidig med utvikling av tilliggende områder, snarest mulig avhengig av årstid.

Det skal opparbeides en tursti/forbindelse mellom friområde FR5 og lek/ballplass på byggefelt B/F2, løsning skal godkjennes i utomhusplan.

§5 BEBYGGELSE OG ANLEGG

5.1 Formål

- I områdene kan det oppføres boliger og næringsbebyggelse med tilhørende virksomheter, parkeringsanlegg mv.
- I felt BF1 tillates dagligvareforretning i samme utstrekning som i dag i tillegg til boligformål.
- I felt BF2 tillates bebyggelse for næring i tillegg til boligformål. Detaljhandel i delområdet skal ikke overstige 3000m² bruksareal.

5.2 Grad av Utnytting

Utnyttelsen skal ikke overstige 40 % BYA av regulert tomteareal, grunnareal som medgår til trafikkformål skal være under 15% BYA.

Innendørs parkeringsareal medregnes ikke i brutto gulvareal.

5.3 Gesims og Mønehøyder

Bebyggelsens maksimale høyde er fastlagt på kartet. Toppetasjen skal være tilbaketrukket fra hovedfasade med minst 1,5m, unntatt mot hhv Gardermovegen og Odelsvegen, og bortsett fra toppetasjer i delfelt 4-B2.. Ved svalgangsløsninger tillates det lagt til rette for hjørneleiligheter for å skape variasjon i fasadene. Tekniske anlegg kan plasseres i oppbygg over gesims hvis utformingen av oppbygget integreres i arkitekturen, og skal ikke overstige maksimal høyde fastlagt

på kartet med 1,5 meter.

5.4

Plassering, utforming, estetiske krav

Bebyggelse over ferdig opparbeidet terreng skal plasseres innenfor byggegrensene som er markert på kartet. Bygning under terreng kan plasseres inn til formålsgrensen, bortsett fra i delfelt 4-B2, og regnes ikke med i grad av utnytting.

Bebyggelsen og fasader skal henvende seg direkte til gater/ plasser/ torg. Ny bebyggelse skal utformes som selvstendige bygninger der dette er egnet, og byggegrense mot gate eller fortau skal følges.

Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til lys og sol. I delfelt 4-B2 skal det beplantes i grøntsonen mot nord, og det skal settes opp gjerde mot naboeiendommer i nord, før det gis brukstillatelse for delfelt 4-B2.

5.5

Uteareal/ lekeareal

- Det avsettes min. 45m² felles uteoppholdsareal pr 100m² boligareal hvorav 15m² skal være lekeareal. Areal brattere enn 1:3 medtas ikke i beregningen av uteoppholdsareal.
- Utearealer og lekeareal skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.
- Lekeplasser og uteoppholdsareal skal opparbeides
- Det skal opparbeides en lekeplass med apparater for mindre barn nær hver inngang, så langt det er mulig.
- Det skal i størst mulig grad søkes å integrere bebyggelsen i det naturlige terrenget slik at nye store terrengsprang unngås. Større terrengsprang som oppstår ved opparbeiding av nye tomter skal utføres med stabil skråning som tilsås og beplantes.
- Lekearealer på tak av næringsbebyggelse skal dimensjoneres for å tåle beplantning av gress og buskas. Der hvor konstruksjonen tillater kan det bygges opp større kar for planting av trær.
- Det skal opparbeides en gangforbindelse/landskapstrapp/amfi mellom byggefelt FB3 og B/F2, løsning skal godkjennes i utomhusplan.

5.6

Renovasjon

- Næringsavfall skal være fysisk adskilt fra plass for avfall for husholdniger.
- Det skal benyttes nedgravde avfallsbrønner for husholdningsavfall i området.

5.7

Funksjons og kvalitetskrav

- Dersom støynivået utenfor leiligheten har en døgnekivalent på over 55dB (A) skal leiligheten være gjennomgående.
- Det skal ikke plantes allergene planter i utearealene. Møblering skal fylle kriteriene for universell utforming og miljø.
- Prinsippene for universell utforming skal så langt det er mulig følges ved utbygging av området.
- Avkjørsler er angitt på plankart. Varelevering til forretninger langs Torget tillates fra torget innen for et begrenset tidsrom (07.00 -12.00).

§6 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**6.1****Parkering**

Krav til parkeringsdekning (iht Byplan for Jessheim av 12.07.2006):

Næring:

1 p-plass pr. 40m² forretning/ kjøpesenter

1 p-plass pr. 60m² kontor, 1 p-plass pr. 100m² lager

4 p-plasser for sykkel/ motorsykkel pr. 100m² næringsareal.

Bolig:

1 p-plass pr. 60m² bruksareal

2 p-plasser for sykkel/ motorsykkel pr. 60m² bruksareal.

Parkering skal i hovedsak være i parkeringskjellere under terreng. Parkering skal løses innenfor egne eiendomsgrenser. Oversikt over parkeringsdekning skal vedlegges situasjonsplan ved søknad om rammetillatelse.

I tillegg til regulerte atkomster kan det tillates adkomst for renovasjon og utrykningskjøretøy fra Odelsvegen.

6.2**Estetikk og tilgjengelighet**

Nye veganlegg, utvidelse av eksisterende veger og renovasjonsanlegg skal gis en bytilpasset utforming der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges.

6.3**Funksjons- og kvalitetskrav**

- Gangveger skal opparbeides med et stigningsforhold maks 1:20 der dette er mulig.
- Bebyggelsen skal forberedes for fjernvarme eller annen miljøvennlig varmekilde.
- Grøntarealer i gater skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

6.4**Vann- og avløpsanlegg**

Bebyggelsen skal iht. den overordnede VA-planen for Romsaas betjenes av vann- og avløpsledninger i Odelsveien. Odelsvegen med tilhørende VA-ledninger er pr. dato under bygging iht. VA-plan datert 07.12.2000 utarbeidet av Øvre Romerike prosjektering – "Romsaas – FB3, VA-plan"

Ved utbygging av Felt FB3 må det tas hensyn til eksisterende VA – ledninger som krysser området. Disse må frakobles og settes ut av drift, eventuelt legges om i nye traseer.

Det skal utarbeides VA-plan for FB3 som skal behandles av VAR-enheten. I denne planen skal også eventuelle justeringer og omlegginger av eksisterende VA-nett innarbeides.



Sivilarkitekt MNAL Finn Kleiva
Fridtjof Nansens Plass 9
0160 OSLO

Vår ref: (Oppgis ved svar)
2010/979-358

Deres ref:

Dato
11.04.2016

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE
§ 99 i plan- og bygningsloven av 14.06.1985

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr):	132/273/0/35-92
Adresse/byggested:	Odelsvegen 24, Jessheim Odelsvegen 26, Jessheim
Tiltakets art:	Nybygg Nytt anlegg
Bygnings-/anleggstype:	2 stk boligblokker Garasjekjeller Veg Vann- og avløpsanlegg

Midlertidig brukstillatelse gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon mottatt 27.02.2016 og 11.04.2016 fra kommunens VARV-enhet, jf. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker § 34.

Brukstillatelsen gjelder for:

Deler av tiltaket, dvs seksjonene 35-92, samt parkeringskjeller.

I følge journalført dokumentasjon fra ansvarlig søker er det registrert følgende mangler som ikke er til hinder for midlertidig brukstillatelse:

- Ferdigstilling av uteoppholdsarealer.
- Asfaltering av adkomstveier inklusiv Odelsvegen med gangveg.
- Avfallsanlegg.

Resterende deler av tiltaket hvor det her ikke søkes om midlertidig brukstillatelse:

Blokk 6 med adkomstveg, samt opparbeidelse av uteoppholdsareal mellom delfelt 3 og delfelt 4.

Besøksadresse
Rådhuset, Furusetgt. 12
2050 JESSHEIM
Servicetorget
Åpningstid: 08.00-15.30

Postadresse
Postboks 470,
2051 JESSHEIM

Telefon
66 10 80 00
Telefaks

Bankkonto - kommunen
8601 41 92400
Bankkonto - skatt
6345 06 02355

Org.nr.
933 649 768

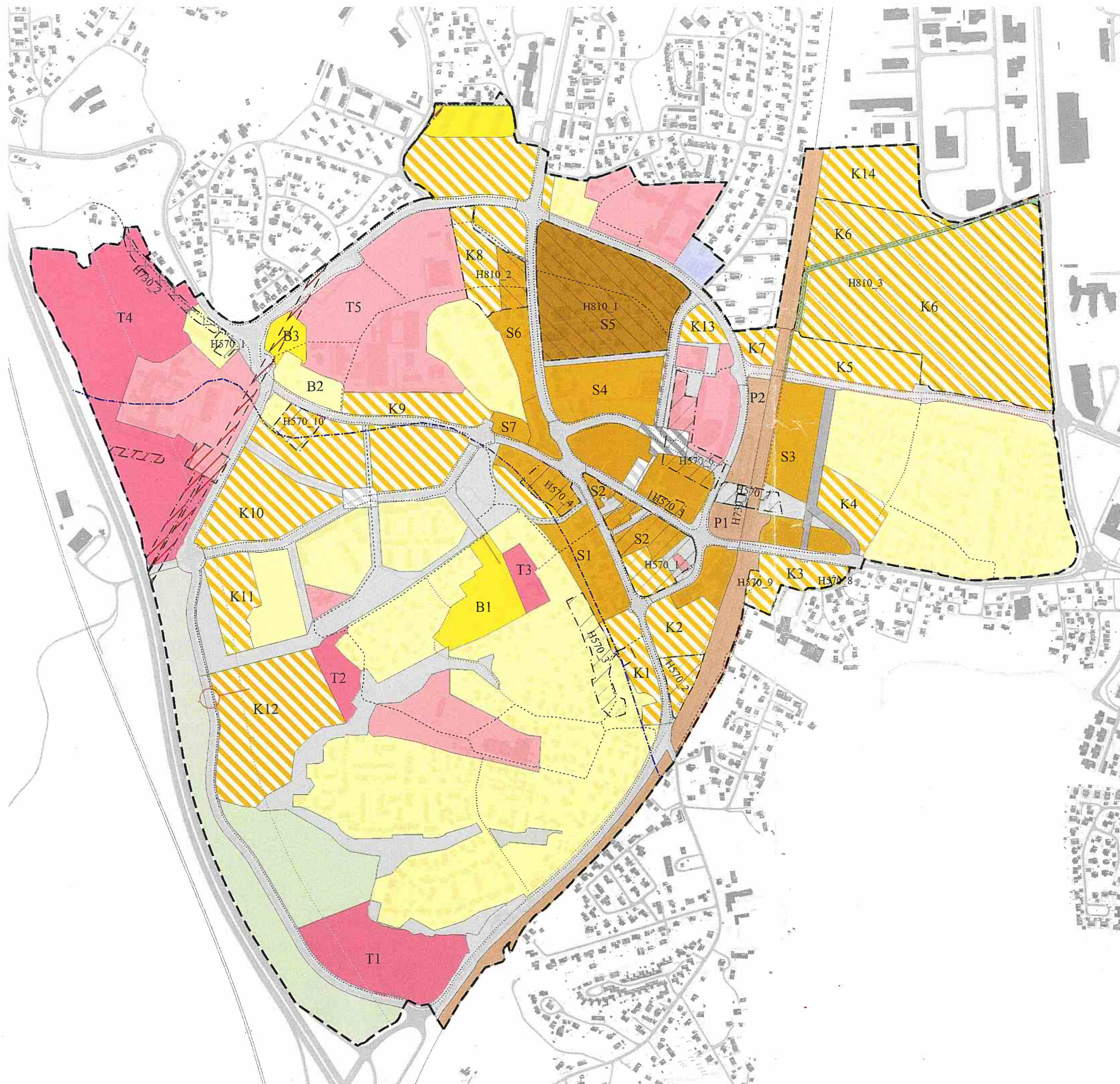
E-post
postmottak@ullensaker.kommune.no
Internett:
www.ullensaker.kommune.no

Gjenstående arbeider skal være utført innen 11.04.2017

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
Rådgiver
Direkte telefonnr: 66108271

Kopi til:
Tiltakshaver
Internt



TEGNFORKLARING

Plandata

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

Boligbebyggelse - nåværende

Boligbebyggelse - fremtidig

Sentrumsformål - nåværende

Sentrumsformål - fremtidig

Forretning - nåværende

Tjenesteyting - nåværende

Tjenesteyting- fremtidig

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende

Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig

Veg - nåværende

Veg - fremtidig

Bane- nåværende

Parkering - nåværende

Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende

Kombinerte samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig

Grønnstruktur - nåværende

Grønnstruktur - fremtidig

Landbruks- natur- og friluftsmål samt reindrift - nåværende

Byggegrense

Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høyspentkabler)

Angitthensynsone - Bevaring kulturmiljø (H570)

Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging (H810)

Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende (H730)

Plangrense

Grense for arealformål

Samleveg - framtidig

Gang-sykkelveg - nåværende

Gang-sykkelveg - framtidig

Turveg/turdrag - nåværende

Turveg/turdrag - framtidig

Marine avsetninger

Basiskartet er tegnet med svak gråfarge

Kartopplysninger

Kilde for basiskart: Geovekst/Ullensaker

Dato for basiskart: 20.10.2014

Koordinatsystem: UTM zone 32 / Eurof89

Høydegrunnlag: NN 2000

Kartmålestokk: 1:5500 (A2-format)

0 50 100 150 200 m

N

Ullensaker kommune

Kommunedelplan Jessheim

MED TILHØRENDE PLANBESTEMMELSER

Arealplan-ID 0235-005

Forslagstiller Ullensaker Kommune

Kartprodusent: Ullensaker Kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

SAKS-NR.

DATO

SIGN.

Revisjon

05.11.14

Kommunestyrets vedtak:

Vedtatt av kommunestyret

53/14

16.06.14

Offentlig ettersyn fra 04.07.2013 til 13.09.2013

1. gangs behandling - Hovedutvalg for overordnet planlegging (HOP)

108/13

03.06.13

Kunngjøring av oppstart av planarbeidet

09.12.10

PLANEN UTARBEIDET AV: Ullensaker

PLANNR.

TEGNNR.

SAKSBEH.

Byplan (kommunedelplan) for Jessheim, Ullensaker kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Kommunestyret den 16.6.14 (sak 53/14), justert i henhold til vedtak den 3.11.2014 (sak 86/14). Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 15.2.2016.

§ 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 11. Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid. Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er en detaljering av kommunedelplanens arealbruk, skal fortsatt gjelde. Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jf. plan- og bygningsloven § 12-1.

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

2.1 Områder med marine avsetninger og mulige forekomster av kvikkleire*

2.2 Sikring mot radon

Ny bebyggelse beregnet for varig opphold skal sikres mot radon slik at midlere konsentrasjon innendørs ikke overskrider 100 Bq/m³. Det vises til de enhver tid gjeldende bestemmelsene.

2.3 Overvann**

2.4 Byggeområder uten feltbetegnelse (nåværende bebyggelse)***

Tillegg: Ved «eplehagefortetting» skal det tas særlig hensyn til trafikale forhold og eksisterende bebyggelse mht. høyde, form, volum, mv. Særlig avvikende bebyggelse tillates ikke.

2.5 Byggeområder med feltbetegnelse (framtidig bebyggelse)

Tiltak etter pbl § 20-1 kan ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan, fortrinnsvis detaljregulering jf. pbl § 11-9, nr. 4 og § 12-1 der annet ikke er nevnt. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen, og det skal tilstrebes en effektiv arealutnyttelse. Funksjoner som ikke trenger å være i 1. etasje må plasseres under bakkenivå. Det skal tilstrebes åpne, inkluderende og flerfunksjonelle byrom i sentrum. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger synliggjøres og avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnsstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer.

§ 3 Energi

I nye bolig- og næringsområder bør det tilstrebes løsninger som gir lavt energiforbruk.

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.4 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

** Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §2.3 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

*** Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2.1 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Teknisk infrastruktur m.m.

Før det gis igangsettingstillatelse for byggeområder omfattet av rekkefølgekrav knyttet til fylkesveger skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

Før det gis midlertidig brukstillatelse for byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål skal området være regulert og teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, støyskjerming, veg/parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg), torg, park, grønnstruktur og lekearealer mv. være etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i og langs veger skal opparbeides og godkjennes samtidig med øvrig teknisk anlegg.

Før regulering av felt innenfor sone med marine avsetninger, skal det gjøres stabilitetsvurderinger for feltet og tilgrensende områder.

B1 – Gartneriløkka

Før midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt B1 gis skal det være etablert:

- adkomst til området fra Såvegen (Romsaas).
- gang- og sykkelforbindelse sydover mot Verkensvegen som vist i byplankartet.
- gang- og sykkelforbindelse fra Trondheimsvegen via Flatavegen til planområdet som vist i reguleringsplan *Jessheim Vest, Sundbyjordet – Flata*, vedtatt 09.10.1987.

B2 – Gjestvang (Gardermovegen vest)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt B2 gis skal

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

B3 – Gjestadteie (vest for Jessheim videregående skole)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor felt B3 gis skal:

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- høyspentlinje gjennom området være jordkablet.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalléen)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K1 gis skal:

- det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen, jf. *Hovedplan for Sykkelparken Jessheim* (2004). Før det gis

igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

K2 – Sør for Gotaasalléen

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K2 gis skal:

- det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen, jf. *Hovedplan for Sykkelen Jessheim* (2004).
- det reguleres og etableres sykkelfelt og fortau på begge sider av Gotaasalléen, på strekningen fra rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen til innkjøring gnr/bnr. 135/177 («DnB»), jf. vegprofil i § 10 i retningslinjene og *Hovedplan for sykkelbyen Jessheim* (2004).

Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

K4 – Saga service

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K4 gis skal:

- adkomst til området være etablert som vist i *Reguleringsplan for Dampsaga sør*, 11.06.2007 (mindre endring 07.06.2010).
- fremtidig krysningen for gående og syklende av jernbanen ved stasjonen være ferdigstilt – dette gjelder ikke felt BFK3 i *Reguleringsplan for Dampsaga sør*, av 11.06.2007 med mindre endring av 07.06.2010.
- Dampsagaparken være ferdig opparbeidet.

K5 – Saga nord

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K5 gis skal:

- «tverrvegen» være etablert som vist i reguleringsplan Søndre del av Jessheim næringspark, 02.02.2009. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom vestre del av planområdet opparbeides, fra nord frem til «tverrvegen».

K6 – Søndre del av Jessheim næringspark

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K6 gis skal:

- «tverrvegen» og Industrivegen være etablert som vist i reguleringsplan Søndre del av Jessheim næringspark, 02.02.2009. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

K7 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo (nord for «tverrvegen»)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K7 gis skal:

- «tverrvegen» være etablert som vist i reguleringsplan Søndre del av Jessheim næringspark, 02.02.2009. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være

godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

- vegsystemet inntil planområdet opparbeides som vist i reguleringsplan *Jessheim sentrum nord*, 29.09.2009.

K8 – Trondheimsvegen nordvest v/Leirvegen

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K8 gis skal:

- Leirvegen utbedres og fortau ferdigstilles som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, 28.01.2008.

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K9 gis skal:

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

K10 – Romsaas nordvest (FB4)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K10 gis skal:

- krysset Dølivegen x Gardermovegen opparbeides som vist i reguleringsplanen *Jessheim vest – Romsaas*, vedtatt 26.10.1998. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- Odelsvegen reguleres og opparbeides med fortau på sørsiden.

K12 – Bekkefaret

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K12 gis skal:

- adkomst reguleres og ferdigstilles fra Dølivegen. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- det reguleres og bygges gang- og sykkelveg fra feltet frem til eksisterende gang- og sykkelveg til Døli skole, samt Flatavegen og Langbråtan.

K13 – Rådhusgata nord

Ved midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K13 gis skal:

- vegsystemet inntil planområdet langs Ringvegen opparbeides som vist i reguleringsplan *Jessheim sentrum nord*, av 29.09.2009 og vegsystemet langs Rådhusvegen reguleres og opparbeides iht. vegprofil (tverrsnitt) § 10 i retningslinjene. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

S1 – Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalléen)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S1 gis skal:

- det reguleres og opparbeides sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, fra rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen til rundkjøringen Jessheimkrysset (Trondheimsvegen / Storgata / Gardermovegen) jf. *Hovedplan for sykkelbyen Jessheim* (2004). Før det gis igangsettingstillatelse skal

byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

S2 – Gamlebyen/Bevaringstriangelet

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S2 gis skal:

- sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, fra rundkjøringen Gotaasalléen/Trondheimsvegen til rundkjøringen Jessheimkrysset (Trondheimsvegen / Storgata / Gardermovegen) reguleres og opparbeides jf. *Hovedplan for sykkelbyen Jessheim* (2004). Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- det reguleres og opparbeides en mindre, allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder.

S3 – Saga Terrasse

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S3 gis skal:

- det være regulert og etablert krysning av jernbanen for gående og syklende ved stasjonen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse på mer enn 50 % av tillatt utnyttning på felt S3 eller flere enn 200 boenheter jf. *Reguleringsplan for Dampsaga sør*, 11.06.2007 (mindre endring 07.06.2010).
- fortau etableres langs M. Jul Halvorsens veg til Skogvegen/jernbanen.
- hele Dampsaga alléen være ferdig opparbeidet.
- hele Dampsagaparken være ferdig opparbeidet.
- eventuell forurensning i grunnen være fjernet/behandlet iht. krav fra forurensningsmyndighetene, og pålagt opprydning funnet sted.

S4 – Skovly (nord for Furusethgata)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S4 gis skal:

- Rådhusvegen reguleres og ferdigstilles i henhold til vegprofil i byplanen.
- Trondheimsvegen, fra rundkjøringen Trondheimsvegen/Furusethgata til Kjeld Stubs veg, opparbeides som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, 28.01.2008. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- Kjeld Stubs veg reguleres og ferdigstilles.

S5 – Nord for Kjeld Stubs veg

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S5 gis skal:

- Rådhusvegen reguleres og ferdigstilles i henhold til vegprofil i byplanen.
- Trondheimsvegen, fra Kjeld Stubs veg til krysset Trondheimsvegen/Ringvegen, opparbeides som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, 28.01.2008. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.
- det innenfor felt S5 opparbeides en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder. Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom detaljregulering.

- Kjeld Stubs veg reguleres og ferdigstilles.

S6 – Vest for Trondheimsvegen, øst for Manesjen (Jessheim Panorama)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S6 gis skal:

- Trondheimsvegen med regulerte adkomster, fra rundkjøringen Trondheimsvegen/Furusetgata til krysset Trondheimsvegen/Ringvegen, være opparbeidet som vist i reguleringsplan *Del av Trondheimsvegen*, av 28.01.2008. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.

S7 – Gardermovegen ved Jessheimkrysset

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S7 gis skal:

- adkomst fra vegen «Manesjen» være opparbeidet som vist i *Bebyggelsesplan for Manesjen*, av 19.03.1997.

T1 – E6 Jessheim syd - helsehus (alternativ tomt)

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T1 gis skal:

- det være etablert adkomst til området fra Dølivegen.
- det etableres interne gang- og sykkelforbindelser som knyttes til det eksisterende gang- og sykkelvegnettet i området.

T2 – Barnehage i Bekkefaret

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T2 gis skal:

- det reguleres og ferdigstilles adkomst fra Dølivegen via K12.
- det reguleres og bygges gang- og sykkelveg fra feltet frem til eksisterende gang- og sykkelveg til Døli skole, samt til Flatavegen og Langbråtan.

T3 – Barnehage Gartneriløkka

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T3 gis skal:

- det reguleres og ferdigstilles adkomst fra Såvegen og gang-/sykkelveg til Flatavegen.

P1 - Stasjonsområdet sør

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt P1 gis skal:

- krysning for gående og syklende av jernbanen ved stasjonen (ref. felt S3) være ferdigstilt.
- forholdet til vegsystemet Ringvegen være innarbeidet i reguleringsplan for området.

P2 – Stasjonsområdet nord

Før midlertidig brukstillatelse for bebyggelse på felt P2 gis skal:

- krysning for gående og syklende av jernbanen ved stasjonen (ref. felt S3) være ferdigstilt.
- forholdet til vegsystemet Ringvegen være innarbeidet i reguleringsplan for området. Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturiltakene skal være inngått.
- innfartsparkeringsplasser være etablerte.

4.3 Ved riving

Før rivingstillatelse gis skal rammetillatelse for ny bebyggelse være gitt.

4.4 Utomhusplan

Før det gis igangsetningstillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger. Det vises til presiseringer i retningslinjene.

§ 5 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og nødvendig historisk tilknytning. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.

Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende byrom, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv. I alle plan- og byggesaker skal det redegjøres for tiltakets estetiske kvaliteter, både i forhold til nære omgivelser og fjernvirkning. Det åpnes for arkitektonisk handlingsrom i forhold til utforming og design av nye bolig- og næringsbygg innenfor hvert enkelt område gjennom detaljreguleringsplan.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i henhold til krav angitt i de til enhver tid gjeldende bestemmelser om tilgjengelig boenhet.

All skilting og reklame skal innarbeides som en del av bygningenes fasadeuttrykk og/eller utomhusanlegg. Det må dokumenteres at tiltaket er i samsvar med kommunens estetiske retningslinjer. Det skal redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kreves godkjent skiltplan.

§ 6 Bebyggelse og anlegg

Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse for omgivelsene (for eksempel støy, støv, lukt, trafikk) tillates ikke.

Det åpnes for tekniske anlegg på tak, men det kan stilles krav for disse i forbindelse med detaljregulering.

6.1 Byforming innenfor byplanområdet

Det skal tilstrebes et levende og mennesketilpasset sentrum med menneskelig skalabruk for gående og syklende, detaljrike og varierte fasader, god materialbruk og høy kvalitet på byrom. Det settes krav om variasjon i type bebyggelse, utnyttelse og høyde samt krav om åpne fasader, utadrettet virksomhet og funksjoner som orienterer seg mot gateplan i 1. etasje. Materialvalg og utforming skal hensynta alle brukergrupper.

Gående og syklende skal prioriteres i sentrum. Det skal legges opp til et oversiktlig, trafiksikkert og lett fattbart, finmasket gangvegnett i kvartalene i sentrum som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner.

Ved kvartalsbebyggelse skal bebyggelsens dimensjoner søkes brutt opp ved hjelp av varierte høyder, form og fasadeuttrykk. Det skal legges opp til en kvartalsstruktur med smalere vertikale sekvenser i fasader mot veg og med dører og direkte inngang fra gate.

Prosjekter som skaper fysiske barrierer i sentrum skal unngås. Parkering på bakkeplan tillates ikke med mindre det er nødvendig parkering (for forflytningshemmende mv.) eller inngår som et element i å skape et levende gatebilde.

Areal for *felles* uteareal skal ikke settes til side for funksjoner som ikke trenger å ligge på bakkeplan (parkering, boder, renovasjon osv.).

Kjøpesentre / større handelsvirksomhet skal forholde seg til kvartalsstrukturen. Lukkede fasader mot tilliggende gater er ikke tillatt og adkomst til forretninger som ligger mot gate, skal normalt sikres direkte fra gate. Det skal tilstrebes korte fasadelengder per forretning og dører mot gaterom.

6.2 Generelt

Avgrensning og betegnelse på delområder innenfor byplanområdet vises i kart. Byggehøyder angis i gesimshøyde eller koter der dette er viktig. Det angis høydeintervall med krav om intern variasjon, og i noen tilfeller krav om nedtrapping mot spesiell bebyggelse eller gate. Der forholdene ligger til rette for det, skal det kunnes avvikes fra planens høydebestemmelser for å kunne oppnå variert høyde på bebyggelsen. Dette avklares gjennom detaljregulering. Ved oppføring av saltak skal mønehøyde forholde seg til styrende gesimshøyde. All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate eller uteareal.

6.3 Boligbebyggelse

For uregulerte områder eller for regulerte områder med lavere utnytting, settes maksimal tillatt grad av utnytting til BYA = 30 %.

B1 Gartnerløkka

Det tillates blokkbebyggelse med krav om variert høyde på 12 til 16 m. Bebyggelsen må ta hensyn til, og trappes ned mot tilliggende småskala bebyggelse. Siktlinjer mot Romerikssåsen må opprettholdes. Boligområdet skal ha adkomst fra Såvegen (Romsaas).

Området B1 skal reguleres sammen med barnehagen på felt T3.

B2 Gjestvang (Gardermovegen vest)

Det tillates blokkbebyggelse med krav om variert høyde på 15 til 21 m. Området har betydelig fjernvirkning fra vest og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet pga. områdets eksponering og rolle som «portal».

B3 – Gjestadteie (vest for Jessheim videregående)

Det tillates blokkbebyggelse med krav om variert høyde på 12 til 18 m. Området ligger ved byens portal fra vest og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet.

6.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. Bygningenes 1.etasje skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger. Der det bygges boliger i 1.etasje

skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalléen)

Det tillates fortrinnsvis lamellbebyggelse på maks 14 m mot Trondheimsvegen. Byggene må hensynta siktlinjer vestover, og nærliggende bevaringsverdig bebyggelse med høyder og byggegrense.

Området skal ha adkomst fra Trondheimsvegen. Adkomstene bør samles til en mest mulig trafiksikker løsning.

K2 Sør for Gotaasalléen

Det tillates variert bebyggelse i maks 12 til 18 m med nedtrapping mot bevaringsverdig bebyggelse i sør og nord.

Trafikkforhold og adkomster må utredes ved detaljregulering og avklare eventuelle nødvendige tiltak.

K3 Nord for Allergot skole

Det tillates bebyggelse med krav om variert høyde på 15 til 18 m. Bebyggelsen må hensynta bevaringsverdig bebyggelse i vest med høyder og byggegrense. Detaljhandel kan tillates.

K4 Saga service

Det tillates bebyggelse i maks 15 til 18 m som må hensynta eksisterende småskala bebyggelse i øst og nord med høyder og byggegrense. Minsteandel næring er 20 %, herunder kontor. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet.

K5 Saga Nord

Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde på 15 til 21 m. Minsteandel næring er 20 %, herunder kontor. Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs «tverrvegen».

Området skal ha adkomst fra «tverrvegen». Ved regulering skal en gang- og sykkelforbindelse langs jernbanen sikres gjennom området.

K6 Søndre del av Jessheim næringspark

Det stilles krav om felles planlegging innenfor felt K6 (ref. § 11). Følgende formål tillates innenfor kvartalet: bolig, kontor og park. Detaljhandel kan tillates. Det tillates også tjenesteyting herunder Lokalmedisinsk senter. Området skal ha adkomst fra «tverrvegen» og Industrivegen.

Bebyggelsen skal ha variert høyde 15 til 21 m med maks gesimshøyde 222 moh. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs «tverrvegen».

Antall nødvendige forbindelser mot gang-/sykkelforbindelse langs jernbanen må avklares ved detaljregulering. Det skal tilrettelegges for en attraktiv gang- og sykkelforbindelse gjennom

området i retning stasjonen og ny kryssning av fv. 174 med bru i dagens kryss ved Brannmannsvegen. Forbindelsen skal i størst mulig grad legges diagonalt. Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder i størrelsesorden 7-9 dekar. Arealet kan deles opp i to større parker, i tillegg også «lommeparker». Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom reguleringsplan.

K7 Ved Ringvegen, nord for «tverrvegen»

Det tillates bebyggelse i maks 12 til 18 m, denne skal hensynta tilliggende småskala bebyggelse. Bebyggelsen kan ha formålene parkeringshus, kontor og offentlig eller privat tjenesteyting.

K8 Trondheimsvegen nordvest v/Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging innenfor deler av felt K8 (ref. § 11). Det tillates oppført bebyggelse med variert høyde 12 til 15 m (maks kote 220 moh.). Gangadkomst i Leirvegen til Jessheim videregående skole må sikres.

K9 Gardermovegen (sør for Jessheim videregående)

Det tillates oppført bebyggelse med krav om variert høyde på 12 til 18 m. Tillatt formål er bolig/kontor/service. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

K10 Romsaas nordvest (FB4)

Det tillates oppført bebyggelse i opptil 18 m (maks kote 203,5 moh.), eventuelt med en mindre inntrukket toppetasje (maks kote 207,5 moh.). Det stilles krav om variasjon i høyde og bygningstype. Bygget nærmest Romsaas Torg tillates med gesims kote 207,5 moh. og inntrukket øverste etasje med kote 211.

Det kan tillates forretning for plasskrevende varer innenfor feltet. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

K11 Romsaas vest

Bebyggelsen kan ha formålene hotell/tjenesteyting i en høyde på 15 til 18 m (maks kote 203 moh.). Bebyggelsen skal hensynta tilliggende bebyggelse mot øst samt siktlinjer mot vest.

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt K11 gis skal adkomst til området fra Romsaas allé reguleres og ferdigstilles. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

K12 Bekkefaret

Bebyggelsen kan ha formålene hotell/tjenesteyting og bolig. Det kan etableres helsehus (lokalmedisinsk senter) og helseforetak. Området er kupert (13 meter høydeforskjell fra nord øst til sør). Tillatt høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, fjernvirkning mv. må utredes. Ettersom området har potensielt stor fjernvirkning vil det settes høye krav til estetikk og kvalitet.

Området K12 skal reguleres sammen med barnehagen på felt T2.

Området skal ha adkomst fra Dølivegen. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (næring/tjenesteyting) innenfor område K12.

K13

Det tillates oppført bebyggelse i opptil 18 m (maks kote 219 moh.) med en mindre inntrukket toppetasje (maks kote 222 moh.). Detaljhandel kan tillates. Området ligger som en av «portalene» til sentrum og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet.

K14

Bebyggelsen skal ha variert høyde innenfor 15 til 21 m med maks gesimshøyde 222 moh. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet.

Det tillates ikke bolig eller detaljhandel innenfor feltet.

6.5 Sentrumsområder

Område for sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet, hotell og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. I områder avsatt til sentrumsformål skal bygningene henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park. Bygningenes 1.etasje skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger. Der det bygges boliger i 1.etasje skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.

S1 Trondheimsvegen øst for Gartneriløkka v/ Statoil

Området skal fortrinnsvis ha lamellbebyggelse på maks 14 m mot Trondheimsvegen. Byggene må hensynta siktlinjer vestover, og nærliggende bevaringsverdig bebyggelse med høyder og byggegrense.

S2 – Del av Gamlebyen/Bevaringstrianglet

Eventuell ny bebyggelse innenfor Gamlebyen/Bevaringstrianglet må underordne seg eksisterende bebyggelse i høyde og størrelse, fortrinnsvis småskalabebyggelse og små volumer. Bevaringsverdig bebyggelse skal bevares med nok rom og grønt/hageanlegg rundt. Det skal opprettes en allment tilgjengelig park/grønt byrom med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

Det kan tillates oppføring av punktbygg på maks 10 m mellom Gjensidigebygget og gamle Postgården. Det kan tillates et påbygg til Postgården som må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i høyde og byggegrense. Det kan tillates et tilbygg til pPostgården mot Veiberggata (maks gesims/møne kote 217 moh.).

S3 – Saga terrasse

Bebyggelsen skal ha variert høyde innenfor 18 til 24 m (maks gesims kote 226 moh.). Det skal være tilstrekkelig med avstand mellom byggene. Høyde, volum og utforming på den nye bebyggelsen må hensynta tilliggende småskala bebyggelse. Dersom det legges opp til et dekke over 1.etasjenivå må det brytes opp med minimum to veger på bakken. Disse kan eventuelt også fungere som innkjøring til p-kjellerne og skal også sikre en god tilgang til stasjonsområdet fra øst. Alternativ løsning over et dekke (1. etasjenivå) kan aksepteres dersom det kan dokumenteres at løsningen sikrer attraktive og allment tilgjengelige

adkomster til stasjonsområdet, samt at løsningene bidrar til å bryte opp fasaden, har tilstrekkelig bredde og skaper variasjon.

Opparbeidelse av nye parker/ uteplasser, f.eks. i nærheten av stasjonen, kan være med på å dekke inn utearealskravet.

S4 – Skovly

Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet mot Trondheimsvegen, Furusethgata, Rådhusvegen og Kjeld Stubs veg. Mot Kjeld Stubs veg vil det kunne være aktuelt med kontorvirksomhet som bindeledd mellom dette kvartalet og området i nord (S5).

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus i krysset Furusethgata/Trondheimsvegen med formål hotell. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, byrom, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes. Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser inntil. Allmenn tilgang til toppen av høyhuset må sikres.

Det kan oppføres bebyggelse på maks 27 til 30 m (maks kote 230 moh.) i midten av feltet med nedtrapping til gesimshøyde på maks 18 m i nord, langs Kjeld Stubs veg og i sør, langs Furusethgata (maks kote 218 mot Rådhusplassen, og kote 230 mot øvrige deler av Furusethgata). Langs Rådhusvegen fra Furusethgata fram til Kjeld Stubsveg tillates det bebyggelse med maks gesimshøyde 18 m over gatenivået. Nærmere avklaring av høyder og utnyttelse vil foretas ved detaljreguleringsplan for området.

Det må sikres minst to gangpassasjer gjennom feltet nord-sør, alternativt kan en av disse være en diagonalakse. I tillegg skal det anlegges et tilgjengelig uteareal/park på bakken eller på tak.

S5 Nord for Kjeld Stubsveg

Det stilles krav om felles planlegging innenfor felt S5 (ref. § 11). Det tillates bebyggelse på maks 15 til 18 m nord for Kjeld Stubsveg. Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå med minimumsstørrelse i størrelsesorden 2-4 dekar. Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom detaljreguleringsplan. Byggehøyder må tilpasses parken for å sikre soltilgang. Underjordisk parkeringskjeller må anlegges og kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Det settes krav til 2-3 gang/sykkel forbindelser nord-sør og øst-vest, alternativt kan en av disse være en diagonalakse i tilknytning/forlengelse av felt S4 i sør.

S6 Vest for Trondheimsvegen, øst for Manesjen (Jessheim Panorama)

Det tillates bebyggelse med krav om varierte byggehøyder som må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Maks gesimshøyde langs Trondheimsvegen er 18 m. Det kan tillates en tilbaketrukket del med maks gesims 230 moh. Bebyggelsen må utformes slik at den gir mulighet for en del gjennomsyn øst-vest og slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres.

S7 Gardermovegen ved Jessheimkrysset

Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Bebyggelse i maks 3-5 etasjer tilsvarende maks gesimshøyde 16 m. Bebyggelsen skal hensynta

tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

6.6 Bebyggelse for tjenesteyting

Eksisterende og fremtidige områder kan benyttes til offentlig og privat virksomhet, som undervisning, barnehage, bo- og omsorgssenter, helsehus (lokalmedisinsk senter), forsamlingshus, og velhus.

T1 Framtidig helsehus (alternativ tomt)

Innenfor området kan det kun etableres helsehus (lokalmedisinsk senter) og privat sykehus. Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Det må dokumenteres tilfredsstillende kollektivtilbud dersom det skal tillates reiseintensiv virksomhet (slik som lokalmedisinsk senter) innenfor T1.

T2 Framtidig barnehage Bekkefaret

Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage. Adkomst skal reguleres fra Dølivegen. Det må sikres gode interne gang-/sykkelveger fra feltet fram til eksisterende gang- og sykkelveg til Døli skole, samt til Flatavegen og Langbråtan.

T3

Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage. Adkomstveg skal være felles med B1. Det må legges vekt på gode interne gangforbindelser til T3 fra tilgrensende/omkringsliggende områder.

T4

Innenfor området kan det etableres offentlig virksomhet, bo- og omsorgssenter, og helsehus (lokalmedisinsk senter). Det tillates ingen bebyggelse innenfor miljøsonen langs E6.

Eksisterende adkomstveg fra Dølivegen skal utbedres før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt T4 gis. Ved regulering av T4 kan det vurderes å hensynta en ny adkomstveg ned til Gjestadgropa i nord, som erstatning for den fredete Gropavegen.

T5

Innenfor området kan det etableres offentlig virksomhet (videregående skole). Park/grønnstruktur og forbindelser skal sikres jf. vedtatt reguleringsplan for området.

6.7 Samferdselsanlegg

Område for samferdselsanlegg skal benyttes i forbindelse med kollektivknutepunktet.

P1 Stasjonsområdet sør

Det kan tillates opparbeiding av park og/eller bebyggelse på dagens bussterminal ved den fredete stasjonsbygningen.

P2 Stasjonsområdet nord

I forbindelse med reguleringsplan for parkeringsområdet kan det utredes muligheten for å etablere sentrumsformål (kontor, offentlig eller privat tjenesteyting med bussterminal eller stasjonsrelatert virksomhet) i tillegg til parkeringshus/parkeringskjeller.

Det kan tillates bebyggelse med maks gesimshøyde 215 moh. Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig og fredet bebyggelse med høyder og byggegrense. Det settes

særlige krav til estetikk og kvalitet og det forutsettes utadvendt virksomhet mot offentlige byrom.

6.8 Krav til infrastruktur

Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det kommunale VA nettet på Jessheim.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning og adkomstveger for renovatør skal utformes iht. kommunens renovasjonsforskrift og dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok 017. Tilretteleggingen skal behandles og godkjennes av VARV-enheten i kommunen.

Anlegg for renovasjonen skal tilpasses kravene til sikkerheten for de myke trafikanter som ferdes der og anlegg plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for egen bebyggelse og nabobebyggelse.

I områder hvor det planlegges blandet bolig og næringsvirksomhet, skal det i tillegg tilrettelegges etter gjeldende regelverk for næringsavfall, da næringsdrivende har egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning. Det skal synliggjøres hvordan ordningen for bolig- og næringsavfall holdes atskilt.

Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering til de næringsdrivende. Varelevering skal skje på byens premisser og ikke være til unødige ulemper for bruken av gatene og fortauene.

6.9 Utearealer

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Utearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene. Lekearealene skal utformes variert og i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift og på en måte som innbyr til aktivitet for barn i alle aldre. Krav om uteareal må gi rom for ulike løsninger både på bakke og taknivå. Kravene må være i tråd med realistiske krav til et bymiljø.

Ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder avsatt til sentrumsformål, skal det settes av minimum 25 m² per 100 boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Arealet kan unntaksvis anlegges på lokk på/over gateplan. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen.

For øvrige områder er kravet 45 m² per 100 m² boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen.

Felles for alle områder:

Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m² for tomter over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter.

Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal», men kan inngå i beregningen av felles uteoppholdsarealer. Dette under forutsetning at minst 30 % av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.

Felles uteoppholdsareal på takterrasse skal trekkes tilbake for å unngå sjenerende innsyn (balkonger mv).

I alle nye boliganlegg skal fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv.

6.10 Parkering

Parkeringskravene skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. Innenfor byplanområdet skal parkering legges til parkeringskjeller. Eventuelle nødvendige parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrunket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes. Gjesteplasser for boliger i fellesanlegg skal etableres på en måte som er offentlig tilgjengelig.

Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samlevegnettet.

Ved parkeringshus skal første etasje mot offentlig gate ha publikumsrettet virksomhet.

Parkeringskrav for andre formål må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker. Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når trafikkkorhold på stedet tilsier det. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

For boliger er parkeringskravet en minimumsnorm. For **nærings-** og **sentrumsformål** er parkeringskravet en maksimumsnorm, dvs. at det tillates maksimalt antall parkeringsplasser som angitt i tabellen nedenfor.

Formål	Antall for bil	Pr. enhet
Frittliggende (småhus)-bebyggelse*	2	Boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse*	1,5 + 0,20 gjesteparkering	Boenhet
Blokkbebyggelse*	1 + 0,20 gjesteparkering	Boenhet
Forretning	MAX 1 (min 0,5)	50 m ² bruksareal
Kontor	MAX 1 (min 0,5)	100 m ² bruksareal
Hotell / konferanse	MAX 1 (min 0,5)	100 m ² bruksareal
Restaurant / Café	MAX 1 (min 0,5)	50 m ² bruksareal
Helseinstitusjoner	0,5	Seng, behandlingsplass
Barne- og ungdomsskole	0,7	Årsverk
Videregående skole	0,3	Årsverk
Barnehage	1,2	Ansatt
Forsamlingslokaler, kirke, kino	0,2	Sitteplass
Idrettsanlegg	0,3	Tilskuerplass
Treningssenter	1	100 m ² bruksareal

*Bolytper iht. T-1459 Grad av utnyttning

Parkering for sykkel

Formål	Pr. enhet	Sykkel
Bolig	Boenhet	2
Næring	100 m ² bruksareal	2
Barne- og ungdomsskole	Elev / ansatt	1
Videregående skole	Elev / ansatt	1,5

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak. Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

Ved kollektivknutepunktet skal det etableres parkeringsanlegg for sykkel der sykkelparkeringsplassene i hovedsak har overbygg (tak). Antallet sykkelparkeringsplasser baseres på tellinger og behov.

Parkering for MC

I felles parkeringsanlegg skal det avsettes egne parkeringsplasser for MC etter skjønn.

Parkering for bevegelseshemmede

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

Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges bevegelseshemmede. Det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser.

Parkering for el-bil

Minst 5 % av p-plasser ved publikumsbygg og større parkeringsanlegg for bolig/næring, skal være tilrettelagt for el-bilparkering.

§ 7 Grønnstruktur

Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Ved etablering av grønnstruktur (parker, vegetasjonsskjermer, utomhusarealer, turveger, lekearealer, idrettsparker o.l.) skal det etableres variert vegetasjon som skaper rom og avgrensing i tettstedet og som kan gi livsgrunnlag for biologisk mangfold. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig. Bekkeåpning skal vurderes i forbindelse med utbyggingsprosjekter, men må vurderes i sammenheng med geotekniske forhold.

Det skal sikres gode forbindelser til grønnstruktur og friluftsområder.

Frrområdene skal være allment tilgjengelige og benyttes til idrett, sport, rekreasjon og lek. Innenfor de enkelte frimrådene kan det godkjennes opparbeidelse av parkmessige fasiliteter som uteplasser eller liknede som fremmer aktivitet.

§ 8 Kulturmiljø

Pbl § 11-9, 7

Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 9 Støy*

§ 10 Samferdselsanlegg

Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset området der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til de enhver tid gjeldende forskriftene. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

Det er ikke tillatt med virksomhet som medfører vesentlige trafikk- eller miljømessige ulemper eller fare for omgivelsene. Områdene skal betjenes fra gater på en slik måte at det ikke er til sjenanse for omkringliggende boligbebyggelse.

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:

i) gående ii) syklende iii) kollektivtrafikk iv) varelevering v) andre kjørende

Byggegrenser langs offentlige veger i planområdet avklares gjennom detaljregulering. For allerede regulerte områder gjelder vedtatt reguleringsplan.

Byggeforbudssone/miljøsoner langs E6 er 150 meter, regnet fra senter av nærmeste kjørebane i hver retning. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

For jernbane gjelder en byggegrense på 30 meter fra nærmeste spors midtlinje jf. Jernbaneloven.

§ 11 Hensynssoner

Pbl § 11-8, a) *Faresone – høyspenningsanlegg*. Avklares i forhold til strømstyrke i forbindelse med senere regulering.

Pbl § 11-8, c) *Særlige hensyn til bevaring av kulturmiljøer. H570-1 til 11*. Se retningslinjer.

Pbl § 11-8, d) *Båndlagt etter kulturminneloven. H730-1, H730-2*.

- Stasjonen
- Gropavegen

Pbl § 11-8, e) *Krav om felles planlegging (omforming/fornyelse). H810-1, H810-2, H810-3*

Det settes krav om felles planlegging i følgende områder: S5, K6 samt deler av K8 og S6. Kravet om felles planlegging må avklare inndeling av formål, kvartalsstruktur, med mer. Dette skal bidra til å se større sammenhenger, skape helhetlige områder og avdekke behov for felles løsninger og eventuelt nødvendige bidrag til felles infrastruktur (adkomstløsning, park, mv).

* Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §7 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

§ 12 Bruk av utbyggingsavtaler (pbl § 17-2 jf. § 11-9 nr 2)

For utbygging av områder som inneholder bolig- og næringsformål innenfor planområdet, skal det inngås utbyggingsavtaler. Utbyggerne må påregne å bekoste teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- og sykkelveg, park, grønnstruktur og lekearealer i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

For øvrig skal de til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn.

§ 13 Tilhørende retningslinjer

Retningslinjer som følger kommunedelplanen utfyller bestemmelser og plankartet. Disse er ikke juridisk bindende, men gir føringer om hvordan det faktiske og rettslige planinnholdet er å forstå og hvordan bestemmelsene kan påregnes praktisert.

Retningslinjer

Retningslinjene omhandler forming av områdene innenfor tettstedsplanen. De skal nyttes som vurderingsgrunnlag ved behandling av plan- og byggesaker.

Til § 3 Energi

I nye bolig- og næringsområder bør det tilstrebes løsninger som gir lavt energiforbruk. Det bør vurderes særskilte krav til lav energibruk i ny bebyggelse, eksempelvis energiklasse A eller «passiv hus»-standard.

Til § 4 Rekkefølgebestemmelser

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 5 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

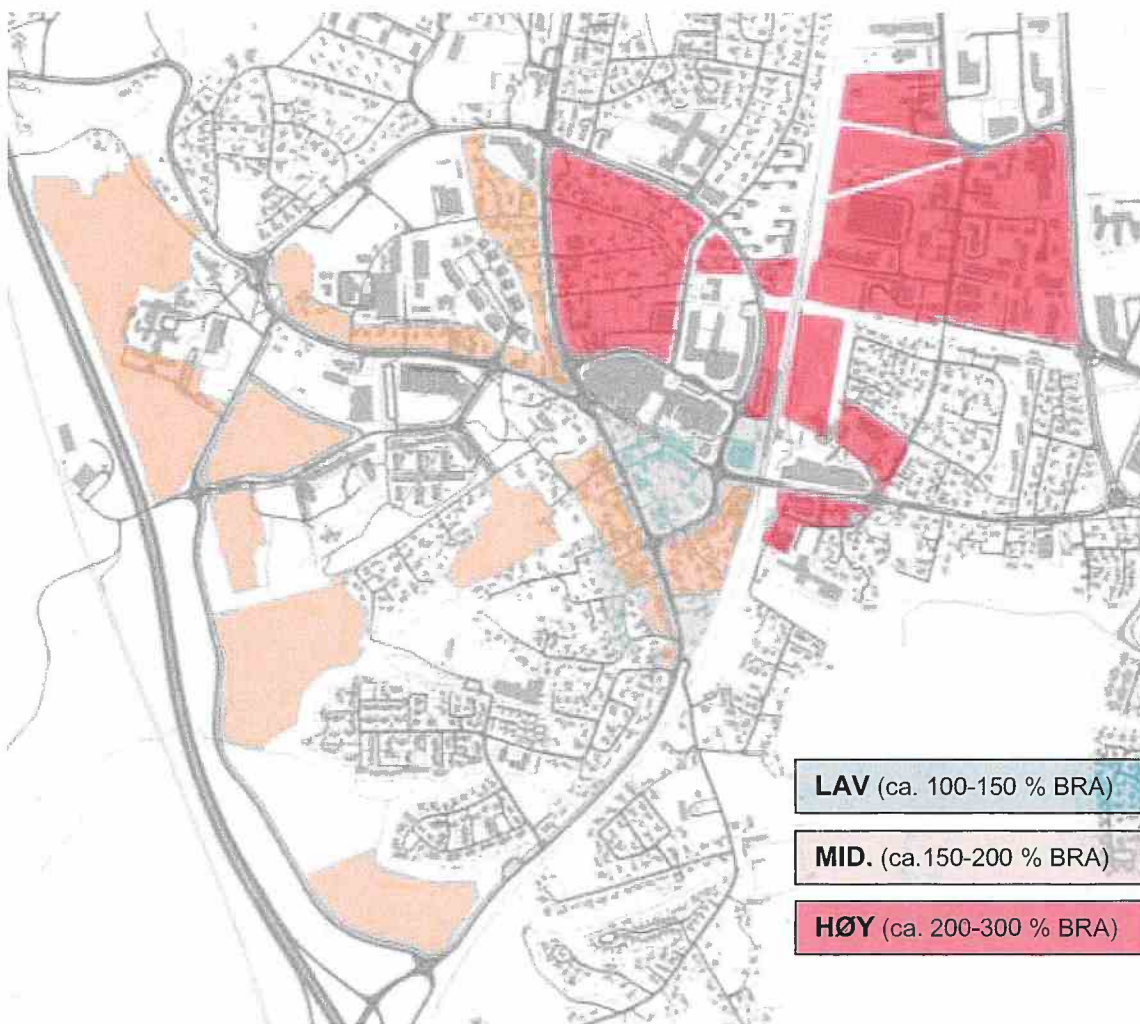
Målet er å forsterke og videreutvikle områdets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til bevaringsverdige bebyggelse skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

For alle planer etter pbl som fremmes for behandling, skal det foreligge en vurdering om tilgjengelighet for alle befolkningsgrupper. Ny bebyggelse skal plasseres slik at det tilrettelegges for et oversiktlig, trafikkikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkter.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det godkjennes en utomhusplan, fortrinnsvis i målestokk M 1:200, som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Utomhusplan skal vise detaljutførelse av alle ubebygde arealer, inkludert lekeplasser, sykkelparkering, veger, parkeringsarealer m.m. Planen skal vise eksisterende og fremtidig vegetasjon, terreng med kotehøyder og fallretning, samt håndtering av overflatevann. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles senest ved midlertidig brukstillatelse.

Til § 6 Bebyggelse og anlegg

Under følger en illustrasjon som viser utnyttelse innenfor byplanområdet:



Her vises illustrasjon med område T1

Til § 6.2 Generelt

Minsteavstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal, på motstående side av gate- og byrom, mv., settes til **bredden=1,5 x byggehøyden** og minimum 17 meter.

Mindre avstand enn dette kan vurderes dersom det dokumenteres at løsningen bidrar til et levende byrom / gatebilde og ikke fører til redusert kvalitet på utearealene eller sjenerende innsyn i boliger.

Til § 6.3 Boligbebyggelse

Boligtypene er i henhold til veileder T-1459 *Grad av utnyttning*. Leiligheter som ensidig er orienterte mot nord, nordvest og nordøst tillates ikke.

Til § 6.8 Krav til infrastruktur

Utbyggingsområder som henger naturlig sammen og som bygges ut under ett, skal tenkes som en helhetlig løsning. I de sentrale områder og ved større prosjekter skal oppsamlingsløsningen være basert på nedgravde avfallsbrønner eller stasjonære avfalls sug jf. renovasjonsforskriftens § 7. Avfallsbrønner skal ha innvendig sekk og løsningen skal være tilrettelagt for tømning med vanlig renovasjonskjøretøy. Stasjonære avfalls sug tømmes med

kontainerbil. Avfallsbrønner og avfalls sug anlegges, eies, vedlikeholdes og driftes av abonnenten.

For å minske ulykkesrisikoen ved avfallshåndteringen, vil kommunen fortrinnsvis ha gjennomgående veg eller blindveg med snuplass som ikke medfører rygging. Den kjørbare vegen skal ha kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy og skal dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok 017 for «veg og gateutforming» og håndbok 018 for «vegbygging».

Løsninger for varelevering skal være jf. Statens vegvesens Håndbok 250 Byen og varetransporten og Bransjestandard for varelevering (BVL).

Detaljerte planer for tilretteleggingen av renovasjonsordningen for husholdningsavfall, skal behandles og godkjennes av VARV-enheten i kommunen, senest i forbindelse med rammesøknaden.

Til § 6.9 Utearealer

Alle boliger skal ha gode tilgjengelige utearealer egnet for opphold på egen tomt og/eller som fellesareal for flere eiendommer. Boliger bør ha private uteområder med direkte tilgang til boligen. For boliger uten tilknytting til bakkeplan kan dette løses for eksempel med balkong/terrasse. Boliger på bakkeplan og private utearealer på bakkeplan bør skjermes for innsyn med en vegetasjonsbuffer. Om det ikke er plass til en buffer, bør det være en nivåforskjell. For eksempel ved at nivået i første etasje ligger 50-100 cm over utenivået.

Uteareal anlagt på lokk og takterrasser kan inngå i felles uteareal såfremt de er universelt tilgjengelige for alle og ikke senker bokvaliteten i nabolaget for øvrig, men må avklares nærmere i hver enkelt reguleringsplan/byggesak.

Lekbart areal som inngår i uteoppholdsarealer skal utvikles med særlig tanke på skolebarns aktivitetsbehov. Med «lekbart areal» menes areal på terreng i samlet form, som egner seg til plasskrevende fysisk aktivitet og lek. Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal».

Utearealer anlagt på lokk, skal ha en minimumsandel av dekket (anslagsvis 30 %) anlagt og dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig jorddybde til beplantning av store busker og trær.

Det oppfordres til at overvann inngår som et estetisk element i utearealer og til at det etableres «grønne tak».

Naturlige landskapstrekk som treklynger, bakker egnet for aking, små fjellknauser, bekker og lignende bør bevares og kan sammen med gode løsninger for behandling av overflatevann som f.eks. oppsamlingsdammer, berike området og være populære elementer i barns lek. Stier/gangarealer i boligområder bør danne "runder" som barna kan sykle i.

Før omdisponering av arealer avsatt til fellesareal eller friområde som er i bruk eller egnet for lek, skal det utredes fullverdig erstatning. Det vises til RPR for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Skolegård, barnehager, treningsbane og lignende bør holdes åpen for lek utenom ordinær åpningstid, og skal ikke benyttes til parkering.

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse så langt det er mulig.

Til § 7 Grønnstruktur

Bygg og anlegg skal utformes bevisst i forhold til eksisterende grønnstruktur, terreng og vegetasjon slik at de ikke hindrer muligheten for en sammenhengende grønnstruktur/korridor.

I plankartet er det markert viktige grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser/turveitraseer. 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/turveitraseer ved regulering.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige målpunkter utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal avgrenses og utformes som vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

*Til § 9 Støy**

Til § 10 Samferdselsanlegg

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf. vegprofilene nedenfor, Statens Vegvesens håndbok 017 og 018 eller den til enhver tid gjeldende forskrift. Utforming vurderes nærmere i detaljregulering, følgende skal vektlegges særskilt:

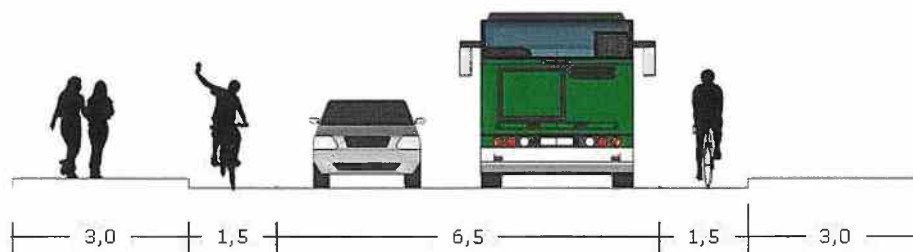
- hensynet til helhetlig sykkelnett med gode kryssløsninger og systemskifter for å bidra til å gjøre sykkel til et attraktivt transportmiddel
- hensynet til nye og allerede etablerte trerekker skal vektlegges.
- vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om universell utforming

Private og felles parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming ved beplantning i og rundt parkeringsplassene. Det skal anlegges et fysisk skille mellom parkeringsareal og hhv. veg, gate/fortau.

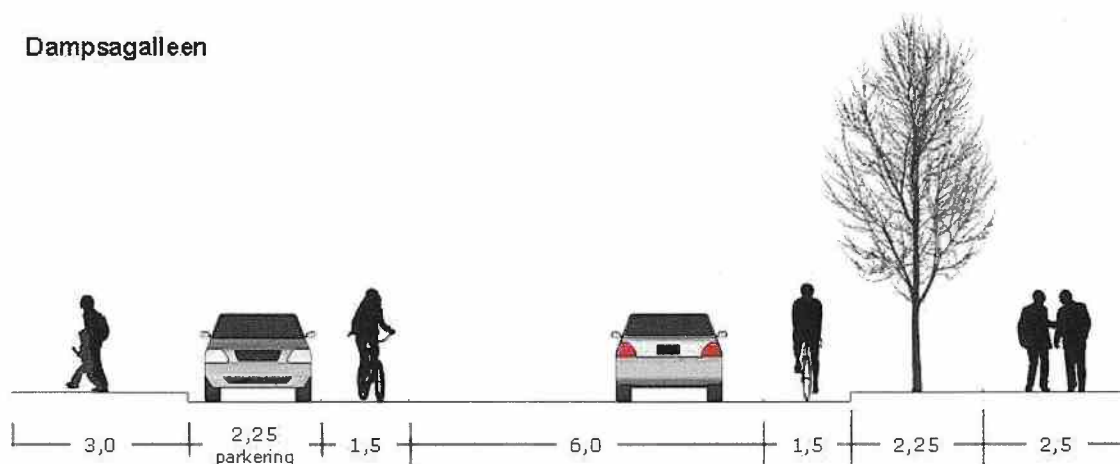
Eventuelle grøfter og plass til snølagring kommer i tillegg til viste vegprofiler. Vegprofil for Ringvegen mellom «tverrvegen» og Storgata må sees nærmere på i forbindelse med reguleringsplanarbeid for stasjonen/Rådhusplassen. Vegprofil for Trondheimsvegen fra Cathinka Guldbergsveg til lyskrysset må sees i sammenheng med de faktiske tilgjengelige arealene i forbindelse med reguleringsplanarbeidet for Trondheimsvegen.

* Erstattet av retningslinjer i kommuneplanen: *Til §7 Støy* i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

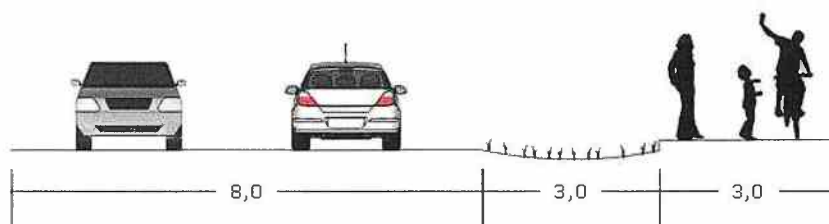
Algarheimsvegen fram til M. Jul Halvorsens veg



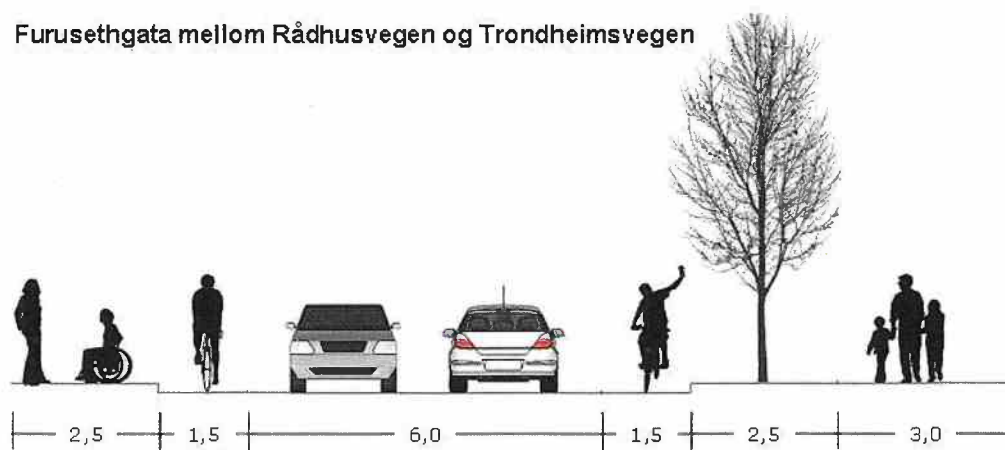
Dampsagalleen



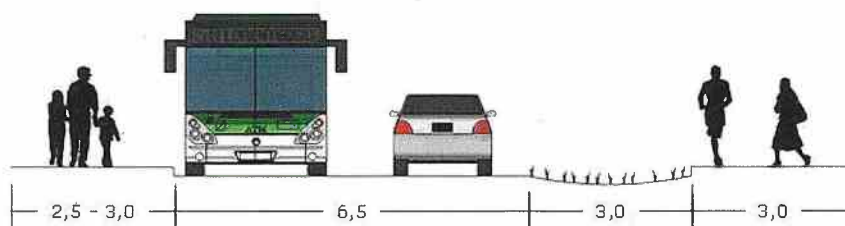
Dølivegen



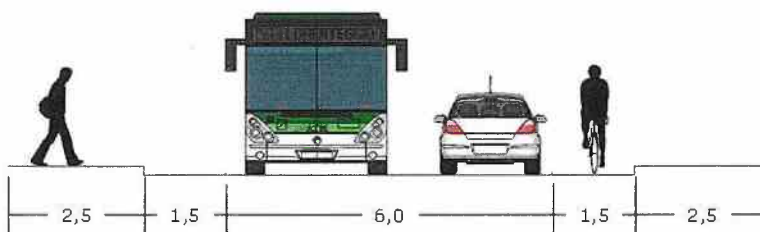
Furusetthgata mellom Rådhusvegen og Trondheimsvegen



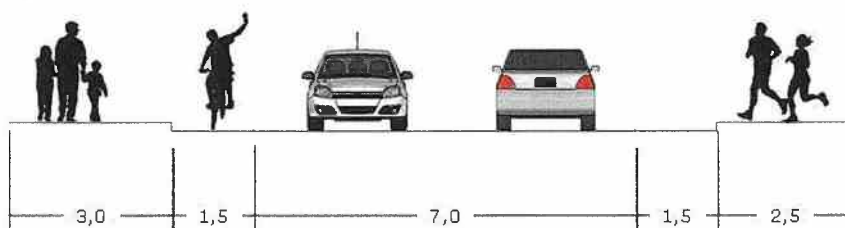
Gardermovegen ved Coop



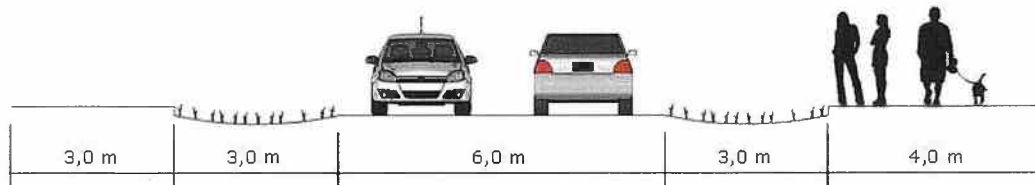
Gotaasalleen



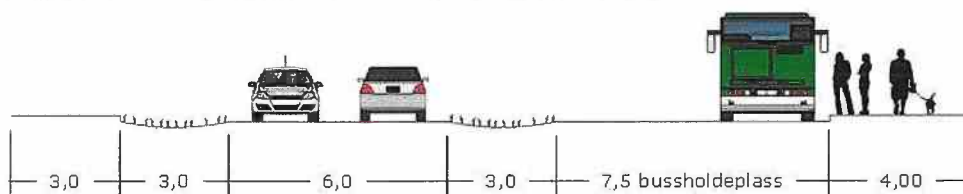
Ny tverrveg



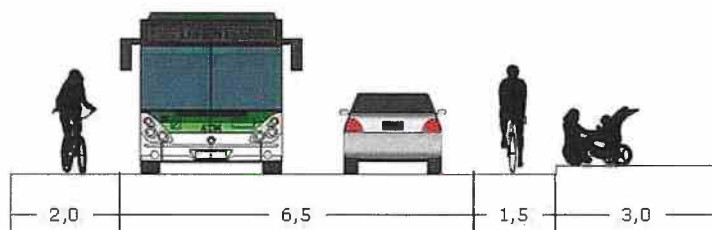
Ringvegen vest for Trondheimsvegen



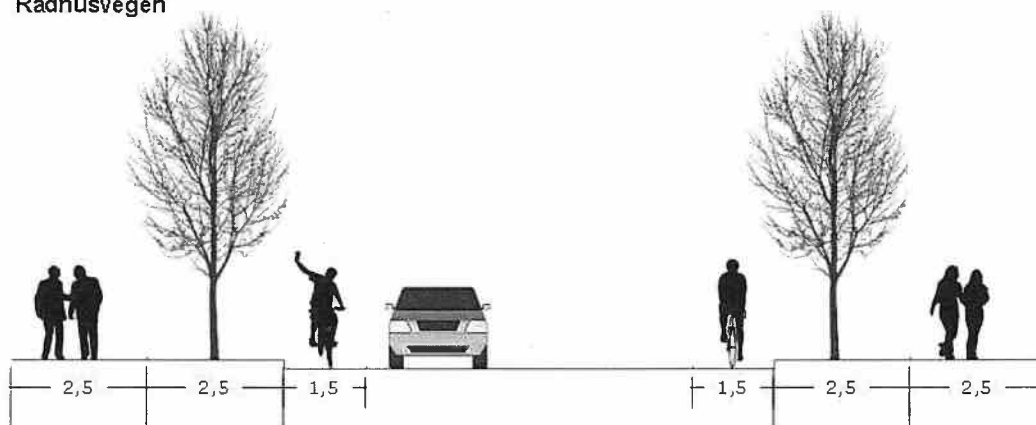
Detaljsnitt av Ringvegen ved Jessheim videregående skole



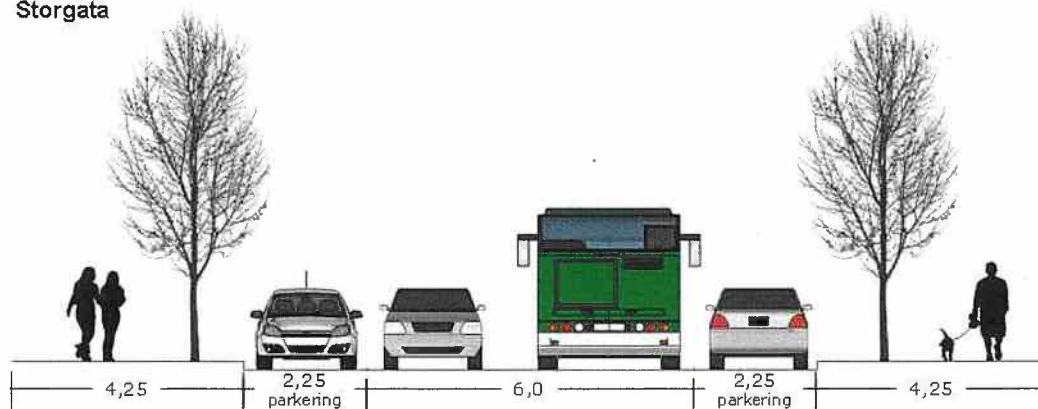
Ringvegen mellom Rådhusvegen og Trondheimsvegen, forbi Jessheim skole



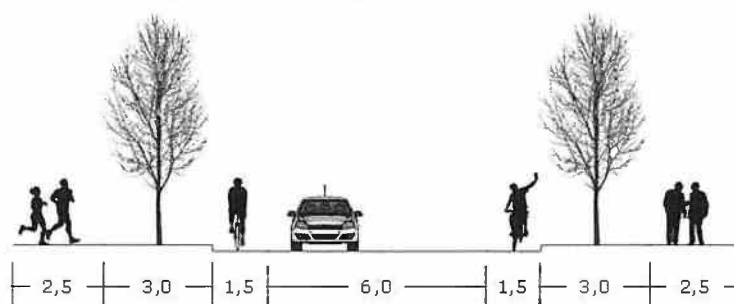
Rådhusvegen



Storgata

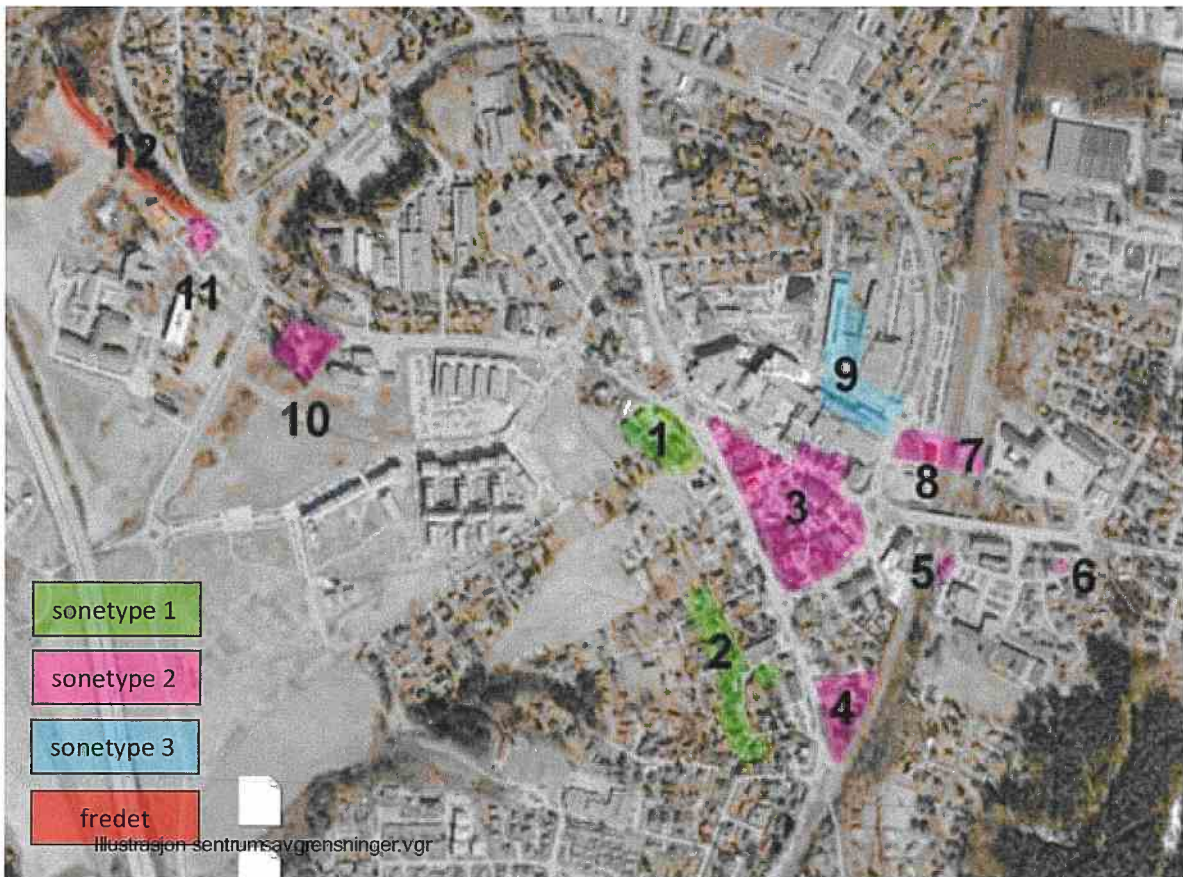


Trondheimsvegen sør for lyskrysset



Til § 11 Hensynssoner

Illustrasjonen under viser anbefalte hensynssoner og fredete kulturminner innenfor byplanområdet:



(Pbl § 11-9, pkt 7)

Vernebestemmelsene konkretiseres i detaljreguleringsplanen for det enkelte objekt. Det er viktig med god dialog med tiltakshaver. Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende kulturminner. Der kulturminnene har historisk eller arkitektonisk verdi skal det søkes innarbeidet i prosjektets hovedgrep som et estetisk identitetsskapende element.

Hensynssone kulturmiljø (§ 11-8c):

Sonetype 1, jf. kommunedelplankart.

Sundbytunet (1) og Laachebyen (2)

Bygningenes preg og uttrykk bør bevares. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

Ved regulering bør bygningene med hager gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

Sonetype 2, jf. kommunedelplankart.

Gamlebyen/bevaringstrianglet (3), Jessheimporten (4), Svea kafé (5), M. Jul Halvorsens veg 4C (6), Stasjonsområdet (7), Solstua (10) og Gjestadskolen (11)

Bygningene skal bevares i helhet og detaljer. Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er i noen grad ønskelig. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

Ved regulering bør bygningene med hager gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

Sonetype 3, jf. kommunedelplankart.

Rådhuset/Fakkelsenter (9)

I utviklingen av plassen bør fasadene på Rådhuset og på Fakkelsenteret ivaretas.

Hensynssone båndlagt etter kulturminneloven (11-8d):

Stasjonen (8)

Gropavegen (12)

Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21. Dokumentet er korrigert 09.04.21 i samsvar med vedtaket. Justert etter mekling, datert 22.02.22, og etter behandling av innsigelser i KDD 14.06.24.

Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

Innhold.....	2
Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser	5
§ 1 Plankrav	5
1.1 Krav om reguleringsplan	5
1.2 Unntak fra plankrav.....	5
1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder.....	6
§ 2 Forholdet til gjeldende planer	6
§ 3 Utbyggingsrekkefølge	6
3.1 Nordby park	6
3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)	6
§ 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur	7
4.1 Folkehelse	7
4.2 Universell utforming	7
4.3 Felles planbestemmelser	7
4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav	8
4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner	13
4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.....	14
§ 5 Utbyggingsavtaler	14
§ 6 Kulturminner og kulturmiljø.....	14
6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt.....	14
6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak.....	15
6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø.....	15
§ 7 Landskap	16
§ 8 Grønnstruktur	16
8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder	16
8.2 Områder tilrettelagt for golf	16
§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø.....	16
9.1 Vernede vassdrag.....	16
9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa.....	16



9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring	17
9.4 Lukkede bekker og bekkelukking	17
9.5 Hensynssone naturmiljø.....	17
9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven	18
§ 10 Kollektivtraseer	18
§ 11 Parkering.....	18
11.1 Krav til parkering	18
§ 12 Handel og kjøpesentre.....	19
12.1 Kjøpesenter	19
12.2 Øvrig detaljhandel	19
12.3 Handel med plasskrevende varer	19
§ 13 Samfunnssikkerhet.....	19
13.1 Geotekniske undersøkelser.....	19
13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.....	20
13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom	20
13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone	20
13.5 Fare- og sikringssoner	21
§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn	21
§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn.....	21
§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger	22
14.1 Konsekvenser av klimaendringer	22
14.2 Krav til lokal overvannshåndtering.....	22
14.3 Energi	22
14.4 Vann, avløp og renovasjon	22
14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler.....	23
14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning	23
§ 15 Miljøkvalitet	24
§ 16 Støy og luftforurensning	24
16.1 Luftforurensning	24
16.2 Støy	24
16.3 Støy fra anleggsvirksomhet	24
16.4 Krav til støyfaglig utredning	24



16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442	25
§ 17 Masseforvaltning	25
17.1 Massemottak	25
17.2 Råstoffutvinning	26
§ 18 Estetikk og boligkvaliteter	26
18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg	26
18.2 Skilt og reklame	27
§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer	27
19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse	27
19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse	28
19.3 Områder med blokkbebyggelse	28
19.4 Felles for alle områder	28
§ 20 Nåværende boligområder	29
20.1 Generelt	29
20.2 Definisjoner	29
§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)	30
21.1 Generelt byggeforbud	30
21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde	30
21.3 Kulturlandskap	31
21.4 Spredt boligbygging	31
Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene	32
Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune	33
2.1 Arealkrav for parkering	33
2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur	34
2.3 HC-parkering	34
2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur	34
2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil	35
Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner	36
3.1 Utdypende forklaringer	36
3.2 Definisjoner	37

Kapittel 1:

Kommuneplanbestemmelser

Det gjenstår to uavklarte innsigelser. Det gjelder tredje rullebane ved lufthavnen, og utvidelse av lufthavnformålet vest for lufthavnen. I planbestemmelsene er de markert med rød farge samt gjennomstreking, og er unntatt rettsvirkning. Kommunal- og distriktsdepartementet vil avklare det som gjelder tredje rullebane, mens den andre avventer vedtak av ny kommunedelplan for Gardermoen vest.

§ 1 Plankrav

1.1 Krav om reguleringsplan

I områder avsatt til utbyggingsformål (pbl. § 11-7 nr. 1 og 2) kan arbeid og 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), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

Ved fortetting i småhusbebyggelse

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

1.2 Unntak fra plankrav

For uregulerte, mindre områder vist som "Bebyggelse og anlegg – Boligbebyggelse - nåværende" i kommuneplankartet kan kommunen etter en konkret vurdering gjøre unntak fra kravet om reguleringsplan i følgende tilfeller:

1. Oppføring inntil to boenheter. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.

2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Tomtene kan bebygges med maks en boenhet pr. tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 3 til kommuneplan.
3. Oppføring av påbygg, tilbygg, samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse, tilsvarende gjelder tiltak etter pbl. §§ 20-4 og 20-5.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

Ved bygge- og anleggstiltak som er unntatt plankrav skal det utarbeides VA-plan inklusive overvannshåndtering.

Selv om det gis unntak fra plankrav, skal kommuneplanens øvrige bestemmelser overholdes. Unntaket gjelder ikke for boligbygging i støyutsatte områder.

1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

I områder avsatt med hensynssone H810, detaljeringssone – er det krav om felles planlegging (pbl. § 11-8, e).

§ 2 Forholdet til gjeldende planer

Juridisk bindende arealplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel gjelder. Ved motstrid gjelder arealbruk i sist vedtatte plan.

Kommuneplanens bestemmelser og retningslinjer skal i tillegg supplere gjeldende kommunedelplaner der disse ikke selv angir noe annet. Ved motstrid mellom bestemmelser i kommuneplanen og kommunedelplaner gjelder kommuneplanen.

§ 3 Utbyggingsrekkefølge

3.1 Nordby park

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, hele Gystadmarka og hele Jessheim sørøst.

3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

Planarbeid kan ikke starte før følgende områder som ligger i kommuneplanen er utviklet: Den delen av Gystadmarka som er omfattet av områdereguleringsplanen, samt S5, K5, K6 og K14 i Byplanen, og hele Jessheim sørøst.





§ 4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur

4.1 Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelsen, jf. folkehelseloven § 5c.

4.2 Universell utforming

I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt. Friområder og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming.

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1 Generelle bestemmelser:

Til førstegangs behandling av område- eller detaljreguleringsplan skal blant annet følgende dokumenteres:

- Barnehage- og skolekapasitet
- Transportkapasitet og trafiksikkerhet
- VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger

4.3.2 Grad av utnytting

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnytting og for tomter i LNF-områder med tillatelse til boligbebyggelse, settes maksimal tillatt grad av utnytting til BYA = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

Bebyggelse kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk infrastruktur (vann, avløp, renovasjon og veg mm.) er godkjent ved ferdigbefaring av rette myndighet. Krav og retningslinjer til anleggene i Ullensaker kommune skal følge den til enhver tid gjeldende VA-norm og Veg-norm.

4.3.4 Sand- og grusmasser

I Gardermoen-, Barntjermoen- og Hauerseterområdet: Drivverdige forekomster av grus skal være tatt ut før områdene eventuelt kan bebygges. Drivverdige sand- og grusmasser skal tas ut i henhold til godkjente driftsplaner. For å beskytte grunnvannet skal det etter uttak være minimum 4 meter ned til grunnvannet.



4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

Ullensaker kommune har en klar intensjon om å verne dyrket mark og hindre nedbygging av den.

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal før det gis igangsettingstillatelse til boliger eller annet formål. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

4.3.6 Registrering av naturmangfold

Kommunen skal kreve at det gjennomføres registrering av naturmangfold/biologisk mangfold på arealer hvor kartlegging tidligere ikke er gjennomført.

4.3.7 Midlertidige tiltak

Kommuneplanens rettsvirkning gjelder også for midlertidige- og flyttbare konstruksjoner. Midlertidige tiltak som innebærer boligformål, skal plasseres i direkte tilknytning til bygge- eller anleggstomt hvor arbeid pågår.

4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

Områdebetegnelse	Navn/sted	Rekkefølgekrav
2015-62 2015-91 2019-56	Gystad	Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen.
2019-56	Gystad	Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.
Byggeområdene langs Pinnebekken	Gystad	Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med



		mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.
2015-105	Kløfta	Ved utvikling av 2015-105 på Kløfta skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta.
2015-89	Algarheim	Ved utvikling av Algarheim nord, 2015-89, settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang. I tillegg må gang-/sykkelveg langs Kisavegen fra Oskar Christensens veg til adkomst til planområdet reguleres og opparbeides, jf. vedtak i FSK-sak 32/18, 27.02.2018. 70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.
2015-16 2015-38 2015-97-del1	Gardermoen seter og Li	Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke. Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstrukturforbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig.

Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen næringspark og Jessheim nord		For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder: Nytt hovedvegssystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativt godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig ut fra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.
2015-118	Dal skog	Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2019-96	Dal skog	Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2015-113	Nordby park	Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlundens størrelse må være i størrelsesorden 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m ² detaljhandel). Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon,

		bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver, Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauersetser	Før ny godsterminal på Hauersetser kan tas i bruk må det være etablert en trafiksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
2019-23	Gaarder	1) Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her. 2) Det skal gjennomføres en bygningsantikvarisk registrering av husene på eiendommen. Bygningsmessige tiltak tillates ikke før slik registrering foreligger. 3) Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Bygg som er revet kan erstattes, men den historiske tunstrukturen skal videreføres. Det tillates ikke nybygg utover dagens tun eller i siktlinjene mellom gravhaugene. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk. 4) Alle søknader om tiltak innenfor hensynssonen skal oversendes fylkeskommunen for uttalelse før vedtak kan fattes. 5) Det må etableres gang og sykkelveg med en tilrettelagt kryssing av fv. 120, fra innkjøringen til hotellet langs Sogndalsvegen til E16 før hotellet kan tas i bruk.



2019-24(1)	Tredje rullebane	Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane. Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget.
2019-24(2)	Gardermoen vest	Utvidelse av flyplassformålet må ivareta • hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminnevernmyndigheten. Utvidelse av flyplassformål, kan ikke gjennomføres før Hans Garders veg er reetablert, og utvidet med gang- og sykkelveg, slik at ny veg henger sammen med tilsvarende veg i Nannestad.
2019-79	Kløfta øst	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen være regulert og opparbeidet, jf. tilsvarende krav i områderegulering for Kløfta stadion og Dyrskuplassen (plan ID: 375).
2019-5	Dal pleiehjem	Det tillates kun overnattingsvirksomhet og privat tjenesteyting i tilknytning til denne.
2019-35 2019-36	Olaløkka	Gang-/ sykkelveg skal være etablert på strekningen fra innkjøringen til idrettsanlegget og nordover til brua over Gardermobanen og E16, før anlegget kan etableres.
2019-36	Olaløkka	Det tillates kun idrettsrelatert næring som treningssenter og fysikalske tilbud. Det tillates verken detaljhandel eller handel med plasskrevende varer. Utviklingen av næringsområdet er bare aktuelt dersom

		fotballforbundets planer for idrettsarealet gjennomføres.
2019-42	Algarheimsvegen 130	Ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel tillates ikke.
2019-94	Hersjøen camping	Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.
2019-97	Jessheim nord	Område N/T2 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen.
2019-99	Jessheim nord	Område N/T3 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. I området kan det etableres ny interkommunal brannstasjon.
2019-6	Fløgstad	Det kan åpnes for mottak av rene masser når øvrige mottak i kommunen er avsluttet. Det må gjennom regulering dokumenteres at tiltaket ikke har negativ konsekvens for omkringliggende miljø. Arealet skal fylles opp på en slik måte at mest mulig av arealet til enhver tid er produktivt jordbruksareal. Når mottaket avsluttes skal hele arealet dyrkes.
Willersrudjordet	Kløfta	Nytt næringsareal skal ha adkomst fra nåværende næringsområde. Det må gjennomføres trafikale vurderinger av krysset mellom Kongsvingervegen og Prestmoen i forbindelse med regulering.

4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

I alle nye reguleringsplaner tas det inn i rekkefølgebestemmelsene at det ikke tillates hogst i yngletiden: avvirking/hogst legges utenom yngletiden, 15.april – 15.juli.

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (begrenset til småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

§ 5 Utbyggingsavtaler

Utviklere av utbyggingsområder må påregne å bekoste teknisk infrastruktur i tilknytning til, og som er nødvendig for utbygging av områdene, blant annet vann- og avløpsanlegg, veg, herunder fortau/gang- sykkelveg med belysning, park, grønnstruktur og lekearealer.

Ved utbygging til nevnte formål skal behovet for utbyggingsavtale vurderes for hvert enkelt planområde.

Det til enhver tid gjeldende prinsippvedtak om bruk av utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune legges til grunn for vurderingen og utarbeidelsen av avtalen.

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

Kvaliteten i kulturlandskap og kulturminner/-miljø registrert i kulturminnevernplanen skal søkes bevart i plan- og byggesaksbehandling og anleggstiltak. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelig eller eldre eksteriør så langt som mulig opprettholdes. Nye bygg, konstruksjoner og anlegg skal utformes i samspill med omgivelsene. Tiltak som berører kulturhistoriske verdier, skal forelegges relevante fagmyndigheter for uttalelse.

I særskilte tilfeller kan kommunen vurdere at også bygg/anlegg som ikke er registrert i kulturminnevernplanen skal bevares.

Formålet er å ivareta viktige kildehistoriske og identitetsskapende elementer i lokalsamfunnene, sikre at dagens innbyggere og nye generasjoner får oppleve Ullensaker med historisk dybde, samt å skape attraktive tettsteder og byrom.

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

Byggesaksbehandling skal ivareta hensynet til kulturlandskap og kulturminner/-miljø ihht retningslinjer og rutiner beskrevet i kulturminnevernplanen. Ved tiltak på verneverdige bygninger skal opprinnelige eller eldre eksteriør, karakter og særtrekk bevares.

Tilbygg og nybygg kan tillates når de etter kommunens vurdering er godt tilpasset og harmonerer med kulturminnet/-miljøet og omgivelsene. Kommunen skal stille krav til plassering, volum, høyde, form, takform og -tekking, fasadeuttrykk, detaljering, vindusutforming, kledning, materialbruk og fargevalg. Ved søknadsbehandling kan det bes om en estetisk redegjørelse.

Det skal vurderes om bygge- og anleggstiltak kan komme i konflikt med kjente eller hittil ukjente automatisk fredete kulturminner. For alle tiltak som kan komme til å virke inn på automatisk fredete kulturminner, skal regional kulturminnemyndighet kontaktes.

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes særpreget skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder, gårds- og isdammer o.l. skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.

I tilknytning til særlig viktige og sentrale kulturminner/-miljø og kulturlandskap skal det utvises en meget restriktiv praksis når det gjelder nye bygg og anlegg, fortetting ol. Eventuelle nye anlegg skal underordnes det eksisterende. Inngrep som kan forringe de kulturhistoriske verdiene tillates ikke.

Viktige kulturminner/-miljø og kulturlandskap som berøres av plansaker skal sikres gjennom regulering til hensynssone for bevaring av kulturmiljø. Hensynssoner fastsatt i kommuneplanen samt vurderinger i kulturminnevernplanen skal legges til grunn for utarbeiding av reguleringsplaner. Eksisterende kulturhistoriske og arkitektoniske verdier skal søkes innarbeidet i prosjektenes hovedgrep som estetiske og identitetsskapende element.



§ 7 Landskap

Ved reguleringsplanlegging og bygge- og anleggstiltak skal hensynet til verdifulle og sårbare natur- og kulturlandskap ivaretas.

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

Der ikke annet er bestemt i reguleringsplan, skal alle byggeområder utenom sentrumsområdene ha en andel grøntareal på bakkenivå som er minimum 30 % av netto tomtareal.

I reguleringssaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

Ved utarbeidelse av nye reguleringsplaner skal terreng/overflateutforming, grønnstruktur, vegetasjon og overvannshåndtering samordnes, og det skal søkes å oppnå sammenhengende grønne korridorer.

8.2 Områder tilrettelagt for golf

I områdene tilrettelagt for golf, skal allmennheten ha adgang i form av gangforbindelser gjennom området.

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

De vernede vassdragene Leiravassdraget og Hurdalsvassdraget berører arealer i Ullensaker kommune. Disse vassdragene inkludert deres nedbørsfelt er underlagt rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Inntil 100 meter langs følgende vassdrag kan arbeid og tiltak som nevnt i pbl. § 20-1 eller fradeling til slike formål, ikke iverksettes: Hurdal- og Vormavassdraget og Leiravassdraget.

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

For områder langs vassdrag, slik det fremkommer av arealkartet, inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak



som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

Langs vassdragene skal det opprettholdes og utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter. Vegetasjonssone på jordbruksareal er ivaretatt ved grasdekke eller stubb på de vassdragsnære arealene om høsten/vinteren.

Vannressursloven s § 11 om kantvegetasjon gjelder langs bekker og vassdrag.

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

For bebyggelse og anlegg skal avstanden til elve-/ bekkekant være minst like stor som høyden på kanten, men ikke mindre enn 20 meter, jf. veileder til TEK-17 kapittel 7 eller nyere.

Ved utbygging og fortetting tillates ikke økt vannføring til bekk eller vassdrag, jf. bestemmelsene § 13.1.

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Unntak ved nødvendig tiltak i landbruk eller stedbunden næring. 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, siste revisjon).

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

Ved søknadspliktige tiltak innenfor hensynssonene skal konsekvenser for naturopplevelser, natur- og landskapsverdi i og langs elveløp dokumenteres. Bekkelukking tillates ikke. Lukkede vannveier skal vurderes åpnet og restaurert.

- Pbl § 11-8, c) Særlige hensyn til bevaring av naturmiljøer H560_1 til 8
- Pbl § 11-8, c) Hensyn friluftsliv H530_1, 2, 8, 10, 11, 15 og 16
- Pbl § 11-8, c) Hensyn landskap H550_1



9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene.

Hensynssoner: H720_1 til 12

- Aurmoen landskapsvernområde
- Elstad landskapsvernområde
- Nordbytjern landskapsvernområde
- Sandtjern naturreservat
- Ljøgodttjern naturreservat
- Svenskestutjern naturreservat
- Romerike Landskapsvernområde

§ 10 Kollektivtraseer

Ved regulering og bygging langs definerte kollektivtraseer, jf. arealplanen (fv. 174 Algarheimsvegen/ Jessheimvegen og fv. 454), skal nødvendig areal til bussframkommelighet/kollektivfelt sikres.

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

Den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Ullensaker kommune, jf. kap. 2, skal legges til grunn for all arealplanlegging og byggesaksbehandling.

Der ikke annet er bestemt i den enkelte reguleringsplan vedrørende parkeringsplasser, gjelder parkeringsnorm for Ullensaker kommune for nye tiltak.

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

- Parkeringsplasser skal (utover de som er tinglyst på den enkelte leilighet), herunder gjesteplasser og plasser reservert for forflytningshemmede, etableres som fellesareal for boligene de skal betjene. Gjesteplasser, og plasser for forflytningshemmede, skal være tilgjengelige utenom avstengt parkering forbeholdt beboere.
- Ved større utbygginger skal det vurderes om parkering kan løses samlet for flere utbyggingsprosjekter.
- Bildeling skal vurderes i reguleringsplaner slik at p-plasser for bildeling sikres.





§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesenter

Etablering av kjøpesentre innen detaljvarehandel med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA tillates ikke utenom områder med sentrumsformål i Jessheim og Kløfta.

12.2 Øvrig detaljhandel

I lokalsentrene (se definisjon i kap. 3), i områder med næring-, sentrum- eller kombinertformål, kan det etableres detaljhandel for dagligvarer med inntil 800 m² BRA salgsareal. Det kan også etableres annen «strøktjenende handel» (se definisjon i kap. 3) i tilknytning til dagligvarehandel i lokalsentrene, men ikke utover et totalareal på 1200 m². Med salgsareal menes gulvflaten i den delen av et utsalgssteds lokale hvor varer beregnet for salg til publikum er synlig utstilt. Lagerrom og oppholdsrom for personale medregnes ikke. Endelig størrelse og omfang fastsettes i detaljreguleringsplan for området.

Detaljhandel direkte fra lager (lagerutsalg) i områder som ikke er regulert til detaljhandel, tillates ikke.

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

12.3 Handel med plasskrevende varer

Etablering av forretninger for plasskrevende varegrupper, dvs. biler og motorkjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, salg fra planteskoler og hagesentre tillates kun der det i reguleringsplanen legges til rette for slik handel. Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompenserende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.





Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivarettatt i henhold til byggt teknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE *Sikkerhet mot kvikkleireskred* før tiltak i gang settes.

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 (mikro-tesla) 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.

Det er byggeforbud i båndleggingssonen høyspenningsanlegg H740. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

I alle plan- og byggesaker skal flomfare utredes i både regulerte og uregulerte områder.

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor aktsomhetsområde for flom må det dokumenteres at tilstrekkelig flomsikring er ivarettatt og etablert. Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at de tåler å stå under vann. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

I områder markert med flomfare i aktsomhetskart for flom med hensynssone H320 skal byggt teknisk forskrift § 7-2 og NVEs retningslinjer 2/2011 «Flaum og skredfare i arealplanar» eller den til enhver tid gjeldende veileder, legges til grunn ved planlegging og utførelse av nye tiltak.

Ved tiltak langs strekninger, hvor det tidligere er gjennomført bekkelukkinger, skal det vurderes å velge løsninger som sikrer framtidig åpne vannveger.

13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Transjøen Vest brønnfelt hensynssone H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på grunnvannsmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig.





Det er krav til at tiltaket ikke medfører at grunnvannet trenger mer rensing enn i dag, og at det ikke blir en reduksjon i mengde vann som kan hentes ut av brønnfeltet.

13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310_1 til 7
 - Faresone – brann og eksplosjonsfare H350_1 til 3
 - Faresone – annen fare H390_3 (deponi med alunskifer)
 - Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130_1 og 2
 - Sikringssone – jernbanetunnel H190_1 (hovedflyplassen)
 - Sikringssone – støysone H290_1 til 3 (militær flystasjon)
- Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.
- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740_1 og 12.

Område som er sikret etter Luftfartsloven §§ 7 – 13 - Vedtatt av Samferdselsdepartementet 17.06.1998:

- Innenfor ytre vurderingssone i restriksjonsplanen angitt på arealkartet, er det fastsatt bestemmelser for flyplassen og dens omgivelser. Ytre Restriksjonsplan, BRA kart. Ref: OHAS/F/HEO/80/3302/E06 og OHAS/F/HEO/80/1010/E09.

§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

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 eller forlenget senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner.

Det kan innvilges dispensasjon etter søknad. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes.

§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.



§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

14.1 Konsekvenser av klimaendringer

Ved tilpasning til konsekvenser av klimaendringer, herunder klimafaktor, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Kommunen skal fastsette klimafaktor.

14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

Ved all arealplanlegging og byggesak skal det utarbeides plan for overvannshåndtering.

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. 3) 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.

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

14.3 Energi

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk.

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

14.4 Vann, avløp og renovasjon

14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

All bebyggelse, inkludert eksisterende og ny fritidsbebyggelse, har krav om tilknytning til offentlig vann- og avløpsnett dersom det etter kommunens skjønn ikke vil være forbundet med uforholdsmessig stor kostnad, eller andre særlige hensyn tilsier at det bør gjøres unntak fra kravet, jf. Pbl §§ 27-1, 27-2 og 30-6.



14.3.2 Renovasjon

Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter gjeldende forskrift og øvrig reglement.

Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger etter boligtetthet:

Oppsamlingsenhet	Antall boliger
Små beholdere på hjul	Under 15 boenheter
Nedgravd avfallsløsning (brønn- mobilt avfallssug)	Over 15 og under 300 boenheter
Avfallssug	Mer enn 300 boenheter

Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet og plasseres på egen grunn.

Næringsavfall

Ordning for næringsavfall skal etableres etter gjeldende regelverk, og på egen grunn.

14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

14.5.1 Byggegrense langs E6 og E16

Byggegrense langs E6 er 150 meter, regnet fra senter av kjørebanen i hver retning. Unntatt fra dette er E6 på strekningen mellom Langelandskrysset og Hauersesterkrysset der byggegrensen er 100 meter regnet fra ytterkant vegskulder.

Byggegrense langs E16 mellom Kløfta og Nybakk skal være 150 meter, regnet fra senter av kjørebanen i hver retning. Langs E16, fra kryss mot E6 (flyplasskrysset) og fram til flyplassen, er byggegrensen 100 meter.

Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

I byggeområdene og i LNFR-områdene skal nybygg lokaliseres slik at avkjørsel fra riks- og fylkesvegnettet kan skje i samsvar med rammeplanen for avkjørsler, som vist på temakart.

14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

Kommunale og private veger skal planlegges og bygges etter den til enhver tid gjeldende vegnorm og veglysnorm.

Fremkommelighet for renovasjonskjøretøy (stor lastebil) og utrykningskjøretøy skal sikres.

For veganlegg som skal overtas av Ullensaker kommune skal detaljplaner godkjennes av kommunen.

§ 15 Miljøkvalitet

Før førstegangsbehandling av detaljreguleringsplan må det foreligge en vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle må det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2).

Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan kommunen kreve dokumentasjon av vannkvalitet før og etter gjennomføring av tiltak.

§ 16 Støy og luftforurensning

16.1 Luftforurensning

De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T-1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn ved planlegging etter plan- og bygningsloven.

16.2 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-1442, tabell 3 skal tilfredsstilles, jf. bestemmelsene § 1.4.

16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

I reguleringsbestemmelser skal det gis regler for støy under anleggsvirksomhet, jf. T-1442, avsnitt 4, Retningslinjer for begrenning av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet.

16.4 Krav til støyfaglig utredning

Ved etablering av byggetiltak med støyfølsomme bruksformål i gul sone definert i retningslinjen (T-1442, tabell 1) kreves en støyfaglig utredning. Støyfaglig utredning, inkludert refleksjonsstøy og støy fra utendørs kilder, skal foreligge samtidig med reguleringsforslag, eventuelt ved søknad om rammetillatelse og igangsettingstillatelse i byggesaker.

Nødvendige avveininger og avbøtende tiltak skal fastsettes i reguleringsplan, rammetillatelse og ved igangsettingstillatelse.

Kommunens støysonkart for veg, fly, jernbane og skytebane, jf. Ullensaker kommunes kartdatabase, er grunnlag for vurdering av behov for støyfaglig utredning.

16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442

Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone innenfor følgende byggeområder:

Jessheim:

- i sentrale deler av Jessheim (se kart i retningslinjene)
- langs Hovedbanen
- byggeområdene langs fv. 174 (fra og med Meiserudbekken i øst til E6 i nord)
- langs Trondheimsvegen nordover til fv. 174 ved Grønvoll
- langs hovedvegene i Gystadmarka

Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

Det må da dokumenteres at krav til innendørs støynivå oppfylles. Bebyggelsen skal utformes slik at en oppnår en stille side. Alle boenheter skal ha en stille side, minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side (minimum ett soverom).

§ 17 Masseforvaltning

17.1 Massemottak

Mottak, oppfylling og uttak av masser skal godkjennes av kommunen. Mottak av masser kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan. Mottak skal skje til godkjente anlegg.

For tiltak som innebærer mottak av masser (snø og masse) kreves reguleringsplan. Lagring av snø skal så vidt mulig løses lokalt. Det skal ikke dumpes snø i vassdrag eller overvannssystem.

Bygge- og anleggstilltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemottak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemottak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

Slam fra byggegrøper mv. skal ikke tilføres vann-, avløp- eller overvannssystem eller vassdrag.

17.2 Råstoffutvinning

Uttak av råstoff kan kun skje i henhold til vedtatt reguleringsplan.

§ 18 Estetikk og boligkvaliteter

18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

18.1.1 Estetiske krav

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, plassering og omkringliggende bebyggelse. Fasadene mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.

Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkeltrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis.

18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

Kommunen krever at det i forbindelse med reguleringsplaner leveres en stedsanalyse med redegjørelse av stedets kvaliteter og egenskaper. I byggesaker skal en redegjørelse for, og vurdering av, tiltakets estetiske kvaliteter inngå. Redegjørelsen skal følge opp plangrep som planbeskrivelsen til vedtatt reguleringsplan beskriver som viktige for valg av arkitektonisk konsept, løsninger og form. En slik redegjørelse skal foreligge i byggesaker innenfor sentrumsformål og kombinerte formål. Dersom kommunen finner at det er vesentlige avvik mellom kvaliteter beskrevet i planbeskrivelsen og den estetiske redegjørelsen, kan kommunen kreve ny detaljregulering.

18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

I detaljreguleringsplaner for boligformål kan kommunen stille krav til antall boenheter, boenhetens størrelse og variasjon i boligsammensetning.

Formålet 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.



Det skal ikke bygges ett-roms leiligheter med mindre boareal enn 35 m². To-roms leiligheter bør være minimum 50-55 m². Maksimalt 35 % av leilighetene i sentrumsnære prosjekter kan være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene bør være over 80 m².

18.1.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

I områder for kombinerte formål og øvrige områder for boligformål kan svalganger i særskilte tilfeller vurderes dersom løsningen høyner byggets arkitektoniske kvaliteter både i seg selv og i forhold til omgivelsene, og medfører bedre bokvalitet totalt i prosjektet. Vurderingen skal som et klart utgangspunkt være restriktiv, og det forutsettes at svalgangene ikke vender mot offentlig gate/plass.

18.1.5 Områder med sentrumsformål

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt. Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.

18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig.

Skilt og reklame skal tilpasses/underordnes bygningsmiljø og arkitektur med tanke på plassering, gruppering, materialvalg, utforming og farge. Det skal fortrinnsvis brukes ett fasadeskilt pr. virksomhet pr. fasade hvor bygningen er oppført mot gate.

Mengden skilt/reklame i bynære kulturmiljø skal begrenses, både i miljøet som helhet og på de ulike bygningene. Skilt/reklame skal ha et avdempet preg og stiluttrykket skal tilpasses omgivelsene. Utførelse skal som et klart utgangspunkt være i enkeltbokstaver og ikke hele, trykte skiltplater.

§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse

I områder med frittliggende småhusbebyggelse skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA), hvor parkeringsareal og kjørearealer ikke kan regnes med.

Dette skal gjøres etter følgende norm:

- eneboliger: 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

- sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- tomannsboliger: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

For områder med konsentrert småhusbebyggelse er kravet 100 m² uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 50 m² skal være sammenhengende og ha en minimums bredde på 5 meter.

19.3 Områder med blokkbebyggelse

For områder med blokkbebyggelse er kravet 45 m² per 100 m² BRA til uteoppholdsareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong/terrasse kan inngå i utregningen.

Ved bebyggelse der alle boliger har tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng som oppfyller krav til uteoppholdsareal, kan privat areal medregnes til felles uteoppholdsareal. Privat uteoppholdsareal kan ikke oppfylle krav til lekbart areal.

19.4 Felles for alle områder

19.4.1 Krav til solinnfall

Felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00.

19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m² for tomter over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1. Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær.

Følgende inngår i uteoppholdsareal:

Ubebygget areal på bakkeplan, og ikke-overbygget terrasse som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken.

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

Takterrasser, areal med helling over 1:3, og nødvendig snu- og kjøreareal, samt parkeringsareal.

Kvalitetskrav til uteareal:

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener, og ha trygg adkomst fra nærliggende boligområder. Lekbart areal skal opparbeides



med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Større områder skal ha et større lekeareal tilpasset eldre barn. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold, og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen skal ha støynivå under grenseverdien for gul støysone.

§ 20 Nåværende boligområder

20.1 Generelt

20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

Minste tomtestørrelse for ny og gjenværende tomt ved deling og seksjonering i nåværende boligområde:

- 800 m² for tomt til enebolig
- 1200 m² for tomt til tomannsbolig

20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen har et gjennomgående, enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak skal ta hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske kvaliteter som for eksempel takform, materialvalg, volum og proporsjoner, samt plassering i forhold til veg. Kvaliteter i eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

20.1.3 Sekundær boenhet

Det tillates sekundær boenhet kun i tilknytning til enebolig, og ikke i tilknytning til garasje eller annet frittstående bygg, med mindre annet er bestemt i den enkelte plan.

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA.

20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting
- Småhus
- Hovedbruksenhet
- Frittliggende småhusbebyggelse
- Konsentrert småhusbebyggelse

- Enebolig
- Enebolig med sekundærbolig
- Tomannsbolig
- Rekkehus
- Kjedehus
- Tre-/ firemannsbolig
- Lavblokk
- Bebyggelse med støyfølsomt bruksformål
- Rom med støyfølsom bruk
- Stille områder

Begrepene er definert i kap. 3 – Utdypende forklaringer og definisjoner.

§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

21.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene 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.

Søknad om mindre byggetiltak som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l. på bebygde bolig- og fritidseiendommer tillates, forutsatt at det ikke etableres ny boenhet.

Garasje / uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

Skoglovens § 2 gjelder så fremt ikke annet følger av verne- eller planvedtaket eller av forskrifter knyttet til vedtaket. Jordlovens §§ 8, 9 og 12 skal fortsatt gjelde i områder avsatt til utbygging og masseuttak inntil tiltak iht. vedtatt reguleringsplan skal igangsettes.

21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Ved ny regulering skal det mellom produktivt landbruksareal og ny tomt eller eksisterende ubebygde tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.



21.3 Kulturlandskap

Opparbeidelsestiltak og skjøtsel skal tilpasses kulturlandskapsverdier som åkrer, beitemarker, steingarder, bakkemurer, veier, stier og andre fysiske spor etter tradisjonell landbruksdrift.

I vurdering av søknad om nydyrking, massefylling og bakkeplanering skal det tas hensyn til om denne vil endre eller forringe landskapskvalitetene i området.

21.4 Spredt boligbygging

Spredt boligbebyggelse innenfor LNFR-områder tillates med inntil 5 boenheter totalt for hele kommunen i hvert kalenderår innenfor områdene som er angitt i plankartet:

1. Ved Ullensaker kirke
2. Borgenfjellet
3. Allmenningen, to områder
4. Jødal

Ved 5 eller flere boenheter innen samme delområde stilles det krav om detaljreguleringsplan. Følgende kriterier legges til grunn for lokalisering og utforming:

- Ved spredt boligbygging er hovedmålet fortetting.
- Ny bebyggelse skal ikke legges på fulldyrket mark, og i størst mulig grad ikke på dyrkbare arealer
- Etablering av nye boliger må ikke komme i konflikt med biologisk mangfold, nyere tids kulturminner og/eller kulturlandskap.
- Trygg skoleveg skal legges til grunn ved vurdering.
- Boligene skal lokaliseres slik at de underordnes kulturlandskapet og ha et formspråk og volum som samsvarer med eksisterende bebyggelse i området.
- Ny bebyggelse skal ikke lokaliseres i flystøysonene II, III og IV dvs. med støynivå høyere enn 60 dB EFN. De til enhver tid gjeldende forskrifter for flystøy fra hovedflyplassen legges til grunn.

Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

Ved utarbeidelse av reguleringsplaner for framtidige områder for bebyggelse og anlegg skal viktige naturkvaliteter kartlegges og søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i nye reguleringsplaner og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Ved registrering av fremmede arter i planområdet, skal metode for bekjempelse av disse artene beskrives i reguleringsplanen og evt. fremgå av reguleringsbestemmelsene.

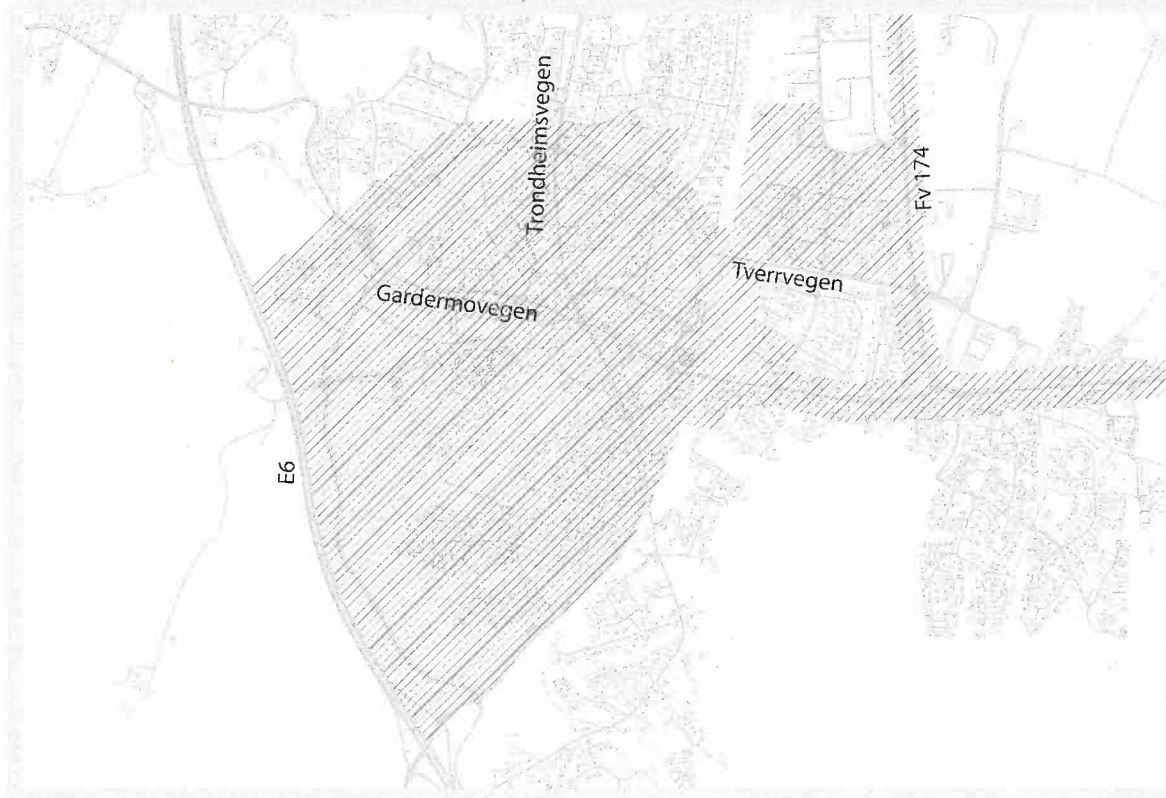
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

Vassdragene kan gjøres tilgjengelig for alle ved at det legges til rette med for eksempel parkeringsplasser, fiskeplass for bevegelseshemmede, utslippsbrygge for kano etc.

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Krav til universell utforming skal være oppfylt.
- Det tillates passering av inntil 5 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 3.1.2.
- Gangarealet må oppfylle krav gitt i teknisk forskrift og være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal dokumenteres i byggesaken.

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

Uavhengig av arealformål i kommuneplanens arealdel kan kommunen stille krav til parkering jf. PBL. §11-9, nr.5. Parkeringsnormen for Ullensaker kommune gjelder for all arealplanlegging i kommunen, der annet ikke fremgår av kommuneplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/ mc og plasser reservert for forflytningshemmede, de skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan treffe bestemmelse om 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.

2.1 Arealkrav for parkering

Følgende arealkrav gjelder for biloppstillingsplasser på bakkeplan, og inngår i beregning av utnyttelsesgrad med minimum 18 m² pr plass.

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.



2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

For alle nye næringsbygg skal minst 30 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. For alle (garasje)bygg skal det være tilrettelagt med trekkerør på ytterligere 10 % av plassene.

Ved større nye utbyggingsprosjekter (10 stk. hovedbruksenheter og flere) med felles parkeringsanlegg med flere enn 10 biloppstillingsplasser skal det være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene.

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

Nye og rehabiliterte bensinstasjoner skal ha minst 2 tilgjengelige og fungerende hurtigladepunkter for el-bil.

2.3 HC-parkering

Minimum 5% av parkeringsarealer ved publikumsbygg og ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede (det skal alltid avsettes minst 2 biloppstillingsplasser).

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

Minimum 50 % av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet og minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner etc.

Parkeringsanlegg for sykkel skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstanden fra bebyggelse til sykkelparkering er kortere enn avstanden mellom bebyggelse og parkeringsanlegg for bil. I nye utbyggingsprosjekter skal det legges til rette for lading av elsykler.

- All sykkelparkering skal ha god arkitektonisk- og bruksmessig kvalitet.
- Oppstillingsplasser for sykkel avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter. På fellesarealer for flere tomter skal all sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ og minimum 50 % etableres under tak.
- Ved større boligutbyggingsprosjekter med bilparkering i parkeringskjellere (f.eks. Borettslag/ sameie) skal hoveddelen av sykkelparkeringen tilrettelegges i parkeringskjeller. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/ utgang.

- Ved kollektivknutepunkt/ bussholdeplasser skal det opparbeides sykkelparkering tilrettelagt for varierte typer som lastesykkel, sykkelvogn, el-sykkel etc. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ i tilknytning til bussholdeplass/ kollektivknutepunkt.

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan og byggesaker.

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.

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 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene. De regionale byene skal ta en høy andel av befolknings- og arbeidsplassveksten og skal også være de viktigste områdene for handel og tjenester.

Prioritert tettsted – Kløfta

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet.

Lokalsentre – «strøktjenende handel»

Gystadmarka, Nordkisa, Borgen, Algarheim/Gystad, Sand og Mogreina

Lokalsentrene skal utvikles med «strøktjenende tilbud» som nærbutikk, frisør, blomster osv. som betjener eksisterende tettsted/bydel. Tjenestetilbudet skal dekke behovet til de som bor i nærområdet, men ikke ha et handel- eller tjenestetilbud som trekker kunder fra andre deler av kommunen. Et helhetlig handels- og tjenestetilbud skal lokaliseres til Jessheim og Kløfta.

Plasskrevende handel

Jf. Regional plan for handel, service og senterstruktur (2018).

Kan bare etableres innenfor følgende næringsområder der reguleringsformålet er plasskrevende handel:

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

- Vann- og avløpsanlegg
- Renovasjonsordning
- Støyskjerming
- Veg og parkeringsareal (herunder fortau/gang- og sykkelveg)
- Torg, park, grønstruktur
- Lekearealer

3.2 Definisjoner

Definisjonene gir oversikt over sentrale begreper som er gjort juridisk bindende gjennom kommuneplanen. De baserer seg på statlige føringer, herunder TEK10/17 og departementets veileder, «Grad av utnyttning». 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.

- Frittliggende småhusbebyggelse:

Eneboliger, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delte tomannsboliger. Bygningene skal være frittliggende, med innbyrdes avstand på minst 8 m.

Reguleringsplanene, og kommuneplanens bestemmelser om antall boenheter, gjelder foran definisjonen om frittliggende småhusbebyggelse.

- Frittliggende bebyggelse:

Enebolig, enebolig med sekundærleilighet/-bolig og horisontalt og vertikalt delt tomannsbolig med inntil tre målbare plan over ferdig planert terreng, som gir måleverdig areal jf. NS 3940:2012.

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.





- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- 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).

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men hvor det på eiendommen også ligger én frittliggende mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

- Våningshus:

Se *enebolig med integrert sekundær boenhet*, så fremt reguleringsplanen ikke spesifiserer antall boenheter i bestemmelsene til den enkelte plan.

- Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én 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:

Med kjedehus menes bygning hvor to eller flere selvstendige boenheter er bygget sammen med mellombygg.



- 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.

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte 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.



- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

Frittliggende bygning (én 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:

Med lavblokk menes bolig med fire eller flere boenheter i inntil fire etasjer.

- Fortetting og 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).

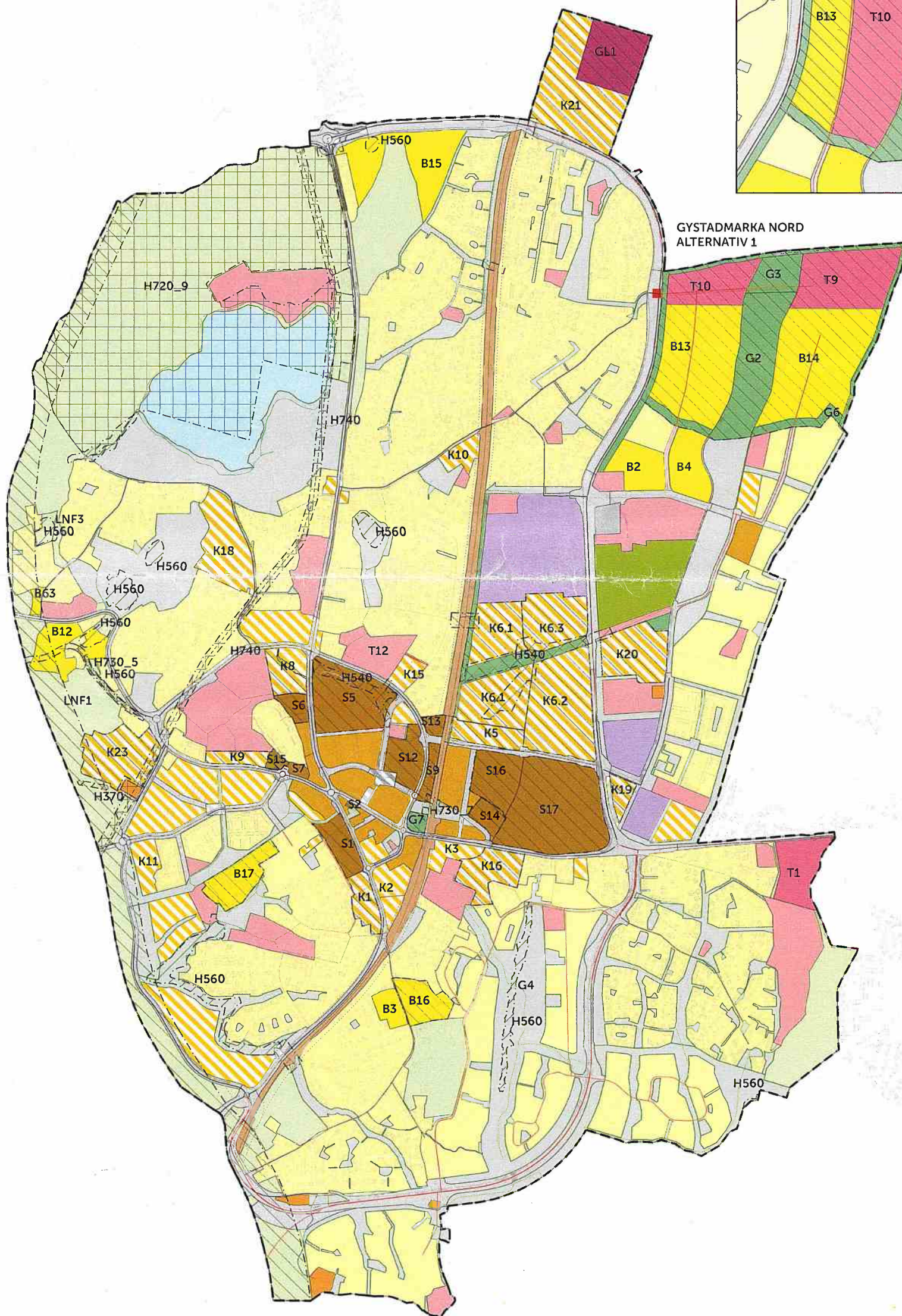
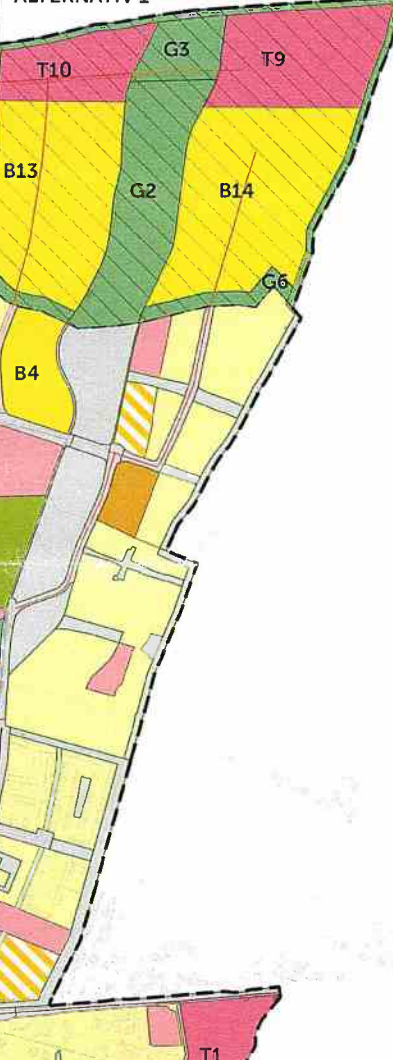
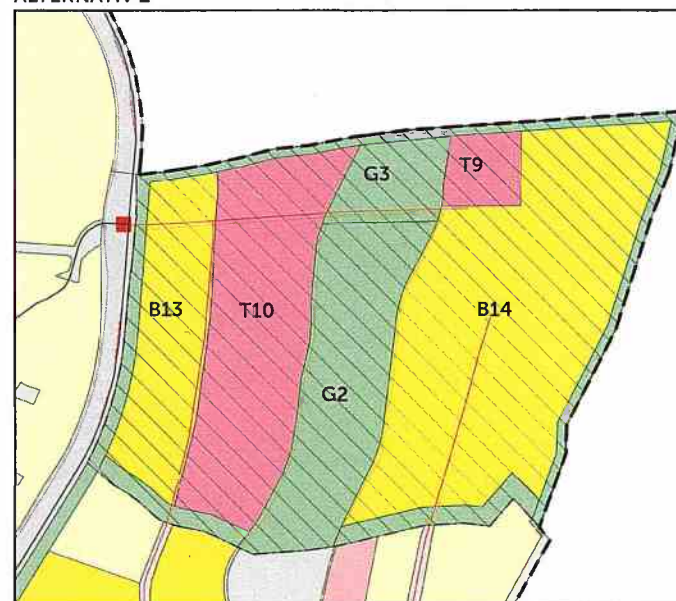
- Boenhet

En selvstendig boenhet inneholder alle nødvendige hovedfunksjoner som oppholdsrom, kjøkken, bad og toalett, og har egen inngang, herunder inngang via hovedbruksenhets rom for kommunikasjon (inkludert trapp) En selvstendig boenhet kan ha intern forbindelse til øvrige boenheter. Definisjonen gjelder både for nybygg og eksisterende bygg.

- Hovedbruksenhet

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

HØRINGSFORSLAG DATERT 15.10.2024

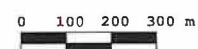


#679	Føresene - Høyspenningsanlegg (ink høyspennkabel)
#139	Sikringsone - Byggeforbud rundt veg, bane og flyplass
#189	Gjennomføringsone - Krav om lilles påtølling
#549	Hensynsone grønnsstruktur
#569	Hensynsone naturmiljø
#729	Båndlegging etter lov om kulminen
#739	Båndlegging etter lov om kulminner
#749	Båndlegging etter andie lover (høyspenntasse)
	Sikringsgrense sentrum - so egal tomkart
	Sikringsgrense flyplass - so egal tomkart

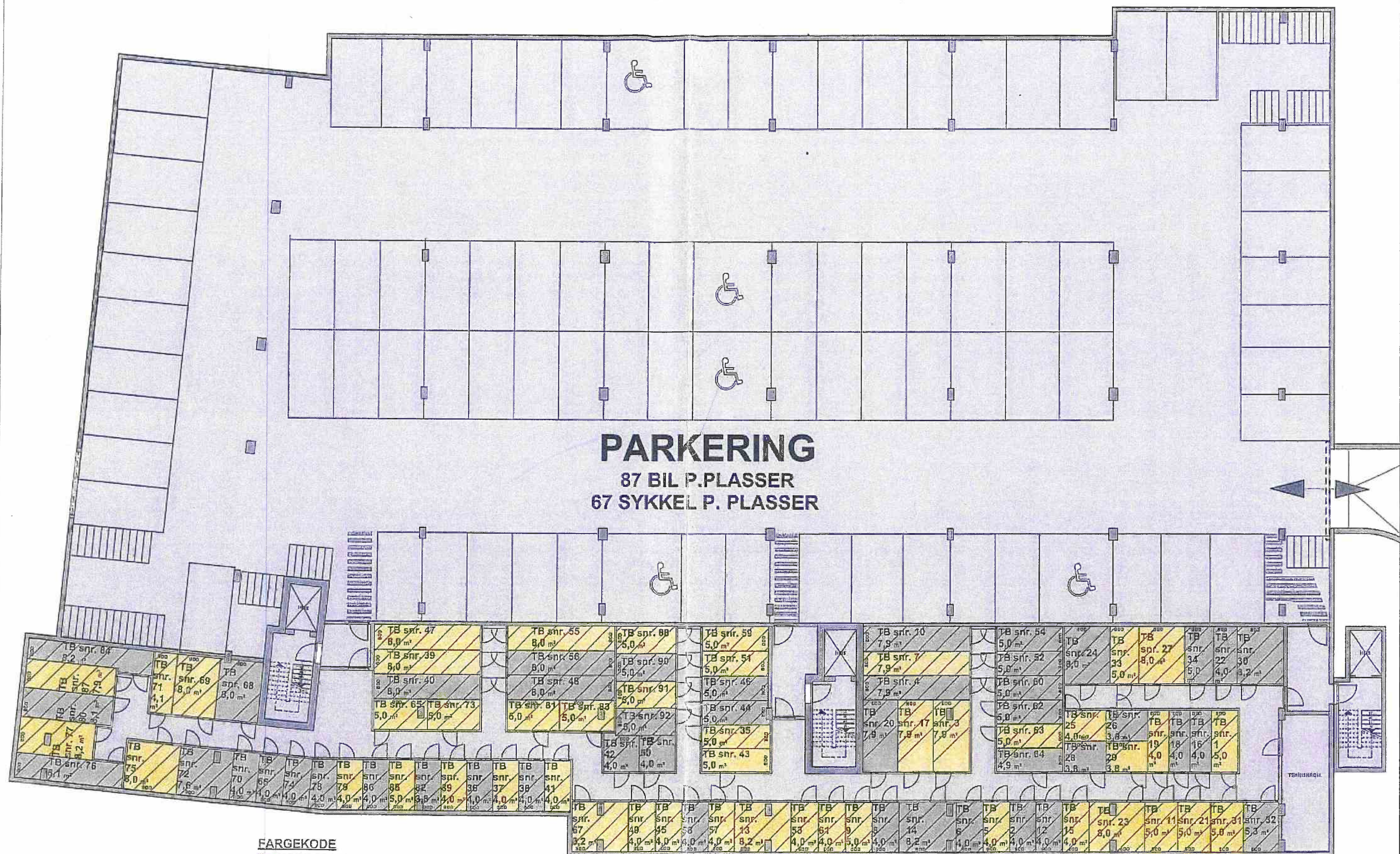
Nåværende	Fremtidig	
		Bølgbebyggelse
		Semirustformål
		Tjenesteying
		Næringsbebyggelse
		Idrettsanlegg
		Andre typer bebyggelse
		Grav og uinelund
		Kombinert bebyggelse og anleggsformål
		Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
		Veg
		Hovednett for sykkel
		Parkering
		Kombinerte formål for samferdsel/teknisk
		Grennsstruktur
		Natureområde
		Turdog
		Friområde
		Paik
		LNFR-areal
		Friluftsområde
		Byegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

	Planens begrensning
	Grense for arealløsmål
	Fleinvæg - nåværende
	Hovedveg
	Hovedveg tunnel - nåværende
	Hovedveg bro - nåværende
	Samlovveg
	Adkomstveg
	Gang-isykkelveg
	Gang-isykkelveg bro
	Gangveg
	Turveg/hurdrag
	Jernbane
	Jernbane tunnel
	Jernbane bro - nåværende
	Kalkelivitrass



PARKERING 87 BIL P.PLASSER 67 SYKKEL P. PLASSER



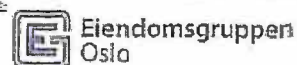
FARGEKODE

- SEKSJON
- TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
- FELLESAREALER

1	REVIDERT SEKSJONERING	SRD	FEL	25.01.10
2	SEKSJONERING	SRD	FEL	08.10.15
3	REV. BESKRIVELSE	TECH	KONTA	DAYO

ARK. SIVILARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
FR. NANSENS Plass 8, 0160 OSLO
TEL: 22 42 17 00, FAX: 22 30 00 57, EPOST: finn.kleiva@nalan.no

BYGGERE:



PROSJEKT

ODELSVEIEN NORD, JESSHEIM
DEL Felt 3 - BYGG 6, 7 OG 8
Gnr. 132 Bnr. 273
ULLENSAKER KOMMUNE

TECH. TITTEL

GARASJEPLAN

MASTSTOKK

1:200

ARK.

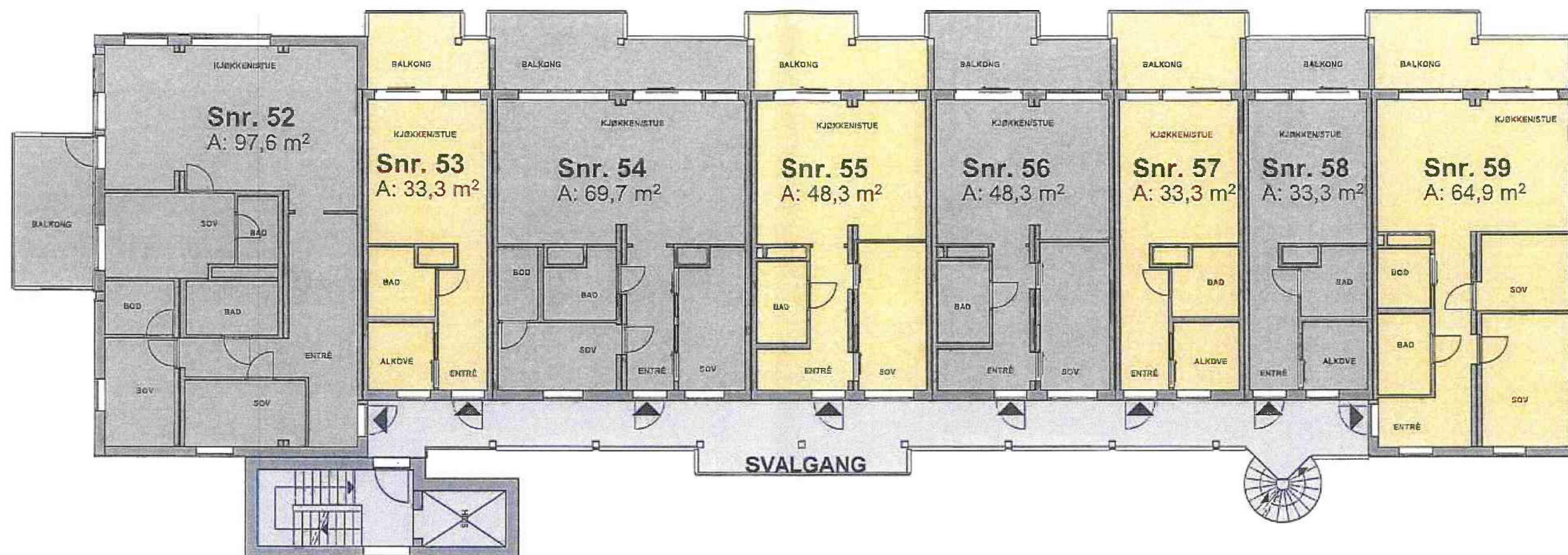
TECH. STATUS

SEKSJONERING

CDN-3/01 SEK

TRUKK

B



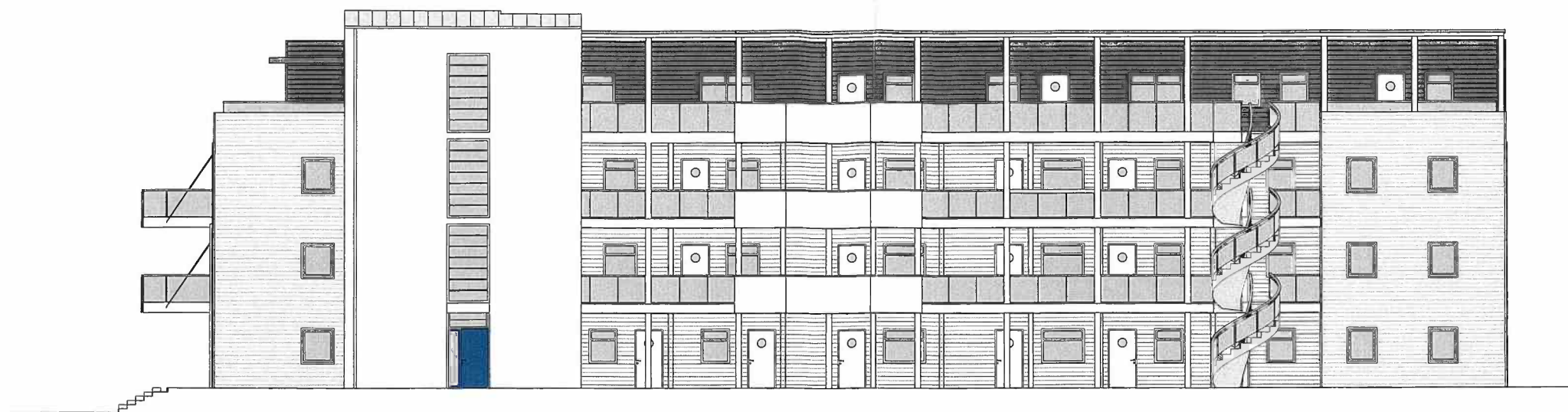
PLAN 3. ETASJE

FARGEKODE

- SEKSJON
- TILLEGGSAREALER I BYGG SEKSJON
- FELLESAREALER

SIDE 9 AV 15

B	REVIDERT SEKSJONERING	SRD	PKL	25.01.10
A	SEKSJONERING	SRD	PKL	27.10.10
REV	SEKSJONERING	TEGN	KONT	04.10
ARK: SIVILARKITEKT MNAL FINN KLEVA FR. NANSEN'S Plass 9, 0160 OSLO TEL: 22 42 17 63, FAX: 22 53 01 53, EPOST: finn.kleva@ark.no				
BYGGERE:  Eiendomsgruppen Oslo				
PROJEKT: ODELSVEIEN NORD, JESSHEIM DELFELT 3 - BYGG 6, 7 OG 8 Snr. 132 Snr. 273 ULLENSAKER KOMMUNE				
TEGNITTEL				
PLAN 3. ETASJE - BLOKK 7				
VALGTEGNET	1:200	TEGN STATUS	SEKSJONERING	
PROJEKTERING	ARK.	ODH-307-08 BSK	B	



ØST FASADE



VEST FASADE



NORD FASADE



SØR FASADE

G	Søknad om endring	SRD	FKL	12.12.14	BYGGHERRE:  Eiendomsgruppen Oslo
F	Div. endringer	SRD	FKL	14.11.14	
E	Oversendelse til KEGESA	SRD	FKL	07.11.14	
D	Balkong utforming	SRD	FKL	04.11.14	
C	SKISSE	ES/SRD	FKL	10.09.14	
B	SKISSE	ES	FKL	21.08.14	PROSJEKT ODELSVEIEN NORD, JESSHEIM DELFT 3 - BYGG 6, 7 OG 8
A	SKISSE	ES	FKL	18.07.14	TEGN.TITTEL
REV. BESKRIVELSE		TEGNET	KONTR	DATO	FASADER BLOKK 7
ARK. SIVILARKITEKT MNAL FINN KLEIVA FR. NANSENS Plass 9, 0160 OSLO TEL: 22 42 17 60, FAX: 22 33 00 53, EPOST: finn@kleivarkitek.no		MALESTOKK-A3 1:200		TEGN.STATUS ENDRINGSSØKNAD	INDEX
		ODN-3/07-ES			G