



Ambita

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

Saksnr.:

Deres ref.:  
9097542

Saksbehandler:  
Nina Skoglund

Dato:  
07.04.2026.

## FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 175 BNR: 32 SNR:

Forespørsel datert: 31.03.2026.

### Eiendom

---

Oppgitt areal i matrikkelen 871,3 m<sup>2</sup>.  Snr. har en andel på 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 «Sydholtet» m/best. vedtatt 24.01.1994.

Endringer:

Eiendommen er ikke regulert.

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

Grenser inntil reguleringsplan for:

### STØYFORHOLD:

---

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

## FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

Det er fortsatt byggerestriksjoner ved OSL Gardermoen, slik det har vært siden flyplassen ble etablert i 1998. Det er begrensning i muligheten for å bygge og fradele boligtomter nær flyplassen der støyen har et for høyt nivå. Formannskapets vedtak innebærer at de nye støykart som viser forventet støybilde med tre rullebaner ikke skal tas hensyn til. Dette fordi disse vurderes som foreløpige og usikre. Dermed legger kommunen til grunn det støybilde som dagens to rullebaner medfører.

Det er i praksis ikke mulighet for å bygge / fradele til boligformål (støyfølsomme bruksformål) i rød støysone. I gul støysone kan det være muligheter, men det forutsetter at man kan dokumentere akseptable støynivåer inne og på utearealer. I byggesaker må tiltakshaver/byggherre benytte seg av konsulenter/foretak med støyfaglig kompetanse.

Samferdselsdepartementet har i brev 28.3.17 besluttet at mulig ny 3. rullebane skal planlegges på østsiden av flyplassen. Kommunen er i en planprosess som baserer seg på departementets beslutning.

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

### **Veg, vann og avløp:**

---

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

Stipulerte kommunale avgifter for 2026 er kr. 13716,-. Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

Da det er installert vannmåler, vil avgiftene variere etter forbruk.

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

### **BEBYGGELSE:**

---

Hovedbygning flyttet fra Gardermoen i 1995.  
Utvendig trapp til kjeller byggemeldt 2002.

Garasje byggemeldt 2006.

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

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

## ANDRE MERKNADER:

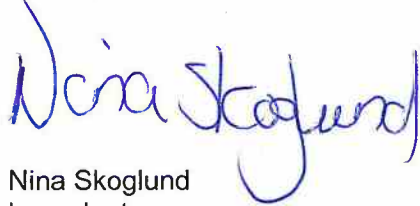
---

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

Lenke:

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

Med hilsen

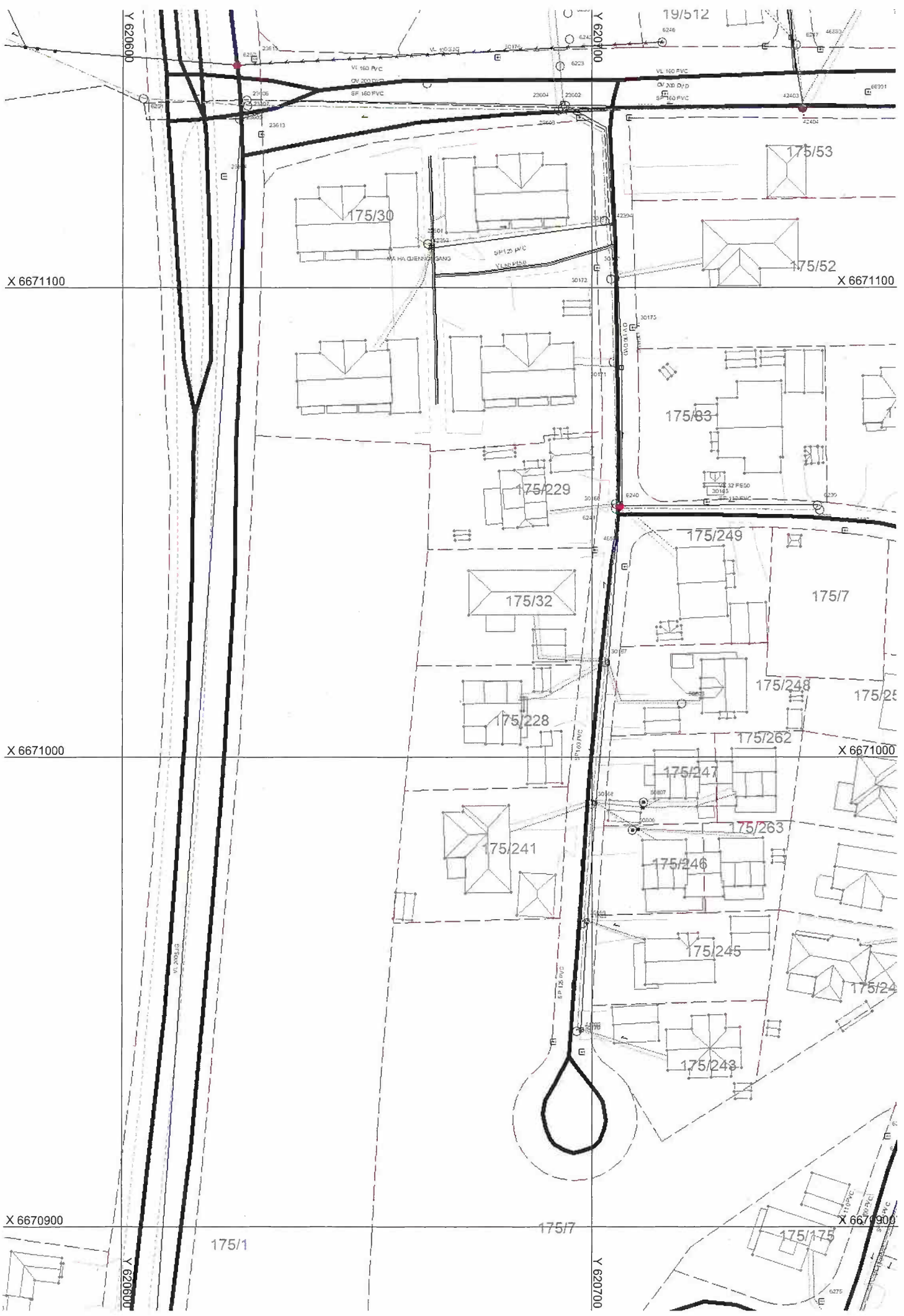


Nina Skoglund  
konsulent  
Geodata  
47782453

Vedlegg:

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





19/512

Y 620600

Y 620700

X 6671100

X 6671100

X 6671000

X 6671000

X 6670900

X 6670900

175/1

175/17

175/175

Y 620600

Y 620700

6275

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3209 - ULLENSAKER  
Gårdsnummer: 175  
Bruksnummer: 32

Utskriftsdato/klokkeslett: 07.04.2026 kl. 10:54  
Produsert av: Nina E Skoglund  
Attestert av: Ullensaker kommune

**Orientering om matrikelbrev**

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet**

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/matrikelbrev](http://www.kartverket.no/matrikelbrev)

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn:  
Etableringsdato: 20.03.1953  
Skyld: 0,01  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst  
Beregna areal for 175 / 32  
Areal Kommentar  
871,3 m2

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		200884	GRØNBEKK IDA VICTORIA		KRUSESTUVEGEN 15 2068 JESSHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		070484	KVALVIK IVAR		KRUSESTUVEGEN 15 2068 JESSHEIM	1 / 2

### Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		200884	GRØNBEKK IDA VICTORIA		KRUSESTUVEGEN 15 2068 JESSHEIM	
Eier registrert hos Skatteetaten		070484	KVALVIK IVAR		KRUSESTUVEGEN 15 2068 JESSHEIM	

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6671032	620682		871,3 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2024	Tinglyst		01.01.2024	smatmynd 01.01.2024
		Omnummerert til:	3209 - 175/32		
		Omnummerert fra:	3033 - 175/32		
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 175/32		
		Omnummerert fra:	0235 - 175/32		
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Kart- og delingsforretning	17.01.1990				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 175/32	-920	
		Mottaker	0235 - 175/228	920	
Skylddeling Skylddeling	20.03.1953				
		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 175/7	-1 789	
		Mottaker	0235 - 175/32	1 789	

## Adresser

Adressetype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Krusestuvegen	6865	15		Grunnkrets 0210 Nordbymoen	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32		Stemmekrets: 9 Jessheim	
			6671036	620686	Kirkesokn: 02070701 Hovin	
					Postnr.område: 2068 JESSHEIM	
					Tettsted: 659 Jessheim	

## Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggningsnr:</b> 15 345 608	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	<b>Datoer</b>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	308	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse: 06.12.1995
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse: 30.08.1996
Nord: 6671036 Øst: 620686	Bruksareal totalt:	308	Avløp:	Offentlig kloakk	Midlertidig brukstillatelse:
Byggningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Ferdigattest:
Bygningstype: Enebolig	Bruttoareal annet:	0			
Næringsgruppe: Bolig	Bruttoareal totalt:	0			
Byggningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder: Elektrisitet					
Biobrensel					
Oppvarming: Elektrisk					
Annen oppvarming					

### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	1	154	0	154	0	0	0
K01	0	154	0	154	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
6865 Krusestuvegen 15	H0101	Bolig	308	5	Kjøkken	1	2	175/32

### Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver		TENOLD ØYSTEIN		

<b>Byggningsnr:</b> 23 442 256	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<b>Datoer</b>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse: 13.11.2006
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	36	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse: 13.12.2006
Nord: 6671024 Øst: 620691	Bruksareal totalt:	36	Avløp:		Tatt i bruk: 13.01.2007
Byggningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig	Bruttoareal annet:				Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			
Byggningsstatus: Tatt i bruk					
Energikilder:					
Oppvarming:					

### Etasjer

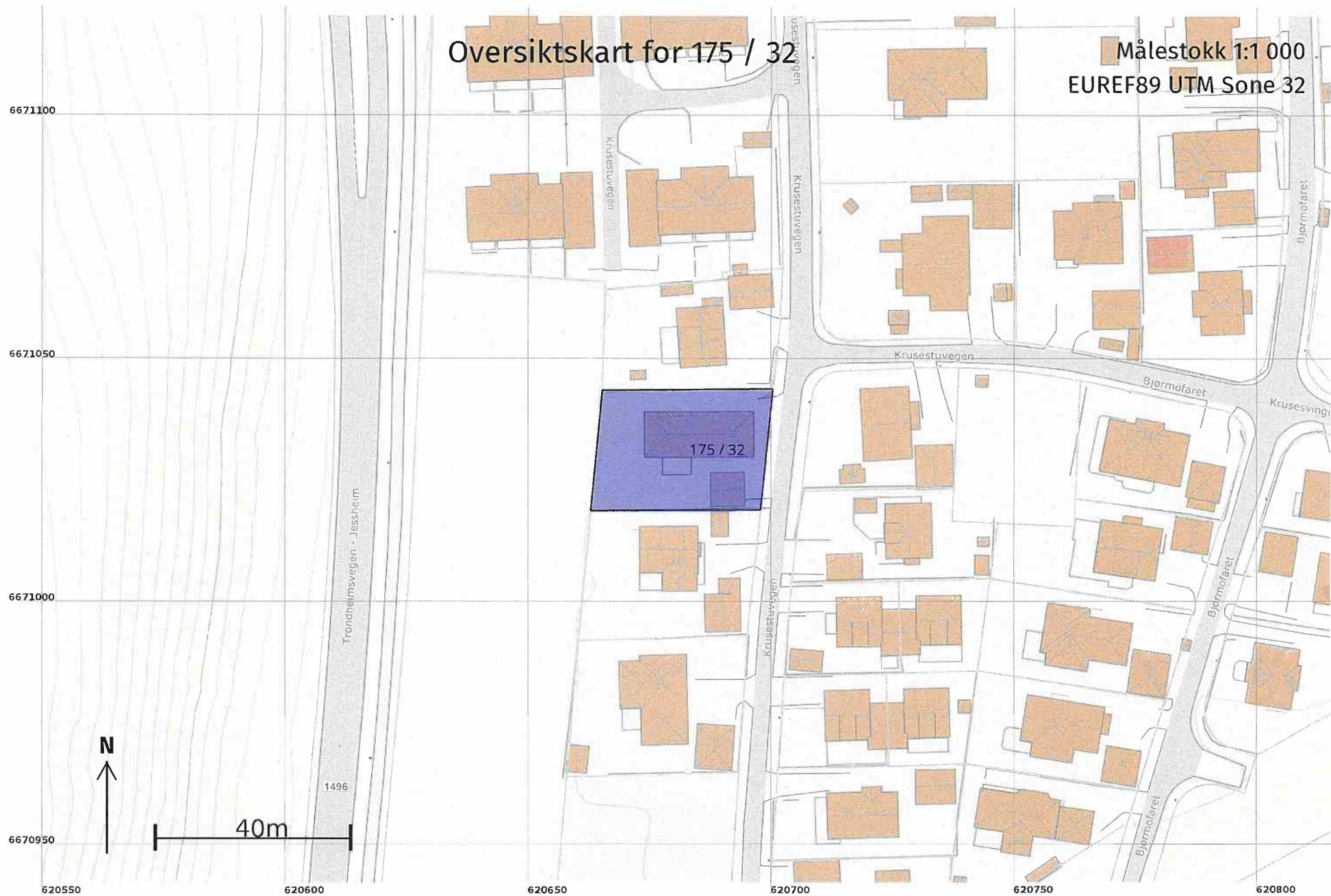
Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
H01	0	0	36	36	0	0	0

### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	175/32

# Oversiktskart for 175 / 32

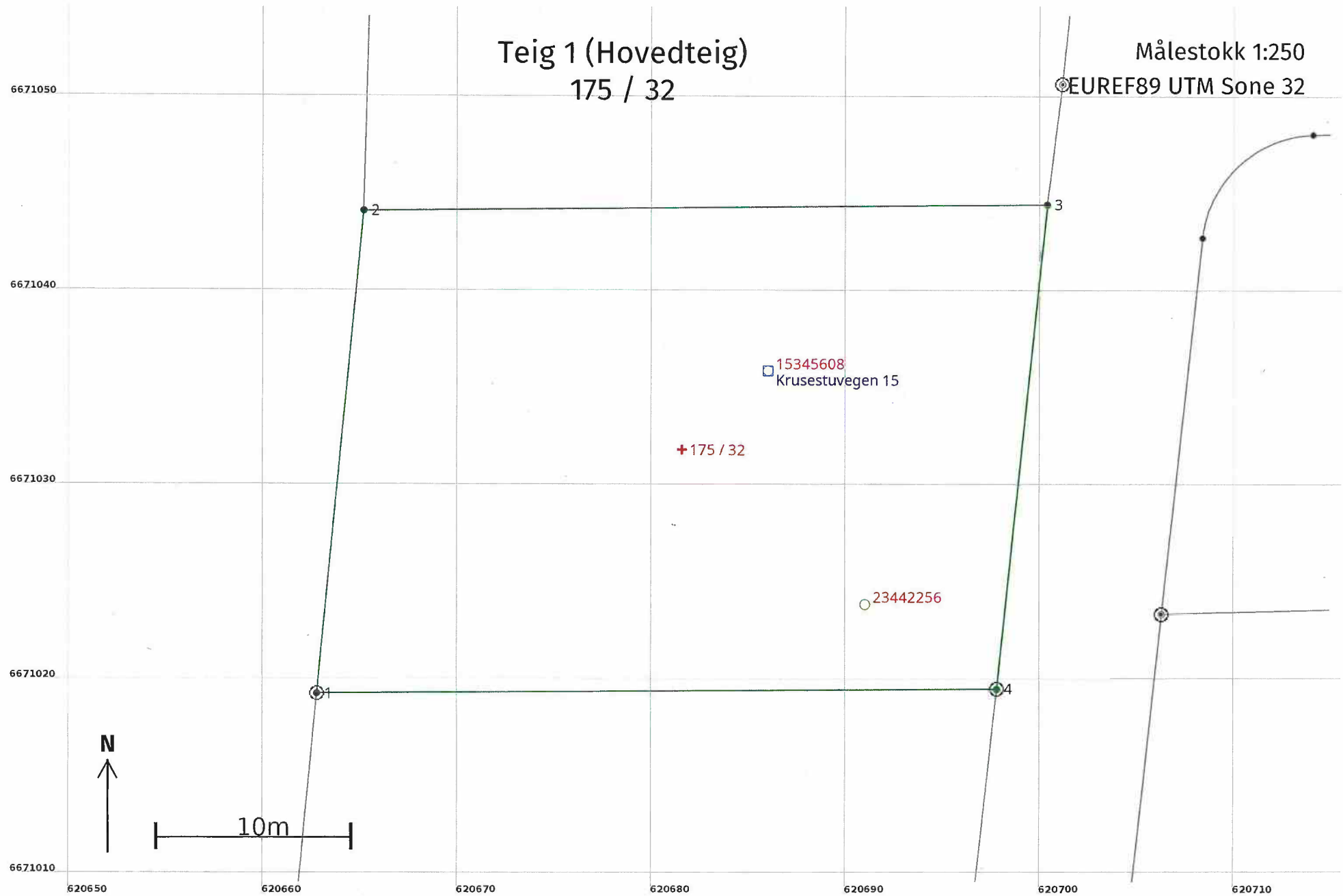
Målestokk 1:1 000  
EUREF89 UTM Sone 32



# Teig 1 (Hovedteig) 175 / 32

Målestokk 1:250

⊙ EUREF89 UTM Sone 32



## Areal og koordinater

Areal: 871,3

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6671032 Øst: 620682

### Grensepunkt / Grenselinje









### Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6671019,45	620662,78	24,94	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6671044,27	620665,18	35,17	Rør	10 Terrengmålt	13	
3	6671044,57	620700,35	25,03	Rør	10 Terrengmålt	10	
4	6671019,67	620697,76	34,98	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	


# TEGNFORKLARING

## REGULERINGSFORMÅL





### 1. BYGGEOMRÅDER

-  BOLIGER, TU max. 30 %
-  BOLIGER, TU max. 35-40 %
-  HYTTER
-  FORRETNINGER, KONTOR M.V.
-  INDUSTRI
-  OFFENTLIGE BYGNINGER
-  ALLMENN-NYTTIG FORMÅL
-  KOMBINASJON


### 2. LANDBRUKSOMRÅDER

-  JORDBRUK/SKOGBRUK/GARTNERI

### 3. TRAFIKKOMRÅDER (OFFENTLIG)

-  KJØREVEG
-  GANG-OG SYKKELVEG, FORTAU
-  ANNET TRAFIKKAREAL
-  JERNBANE

### 4. FRIOMRÅDER

-  "PARK", TURVEG




### 5. FAREOMRÅDER

-  RAS/FLOM
-  HØYSPENTLINJE




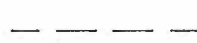
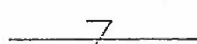

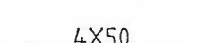

### 6. SPESIALOMRÅDER



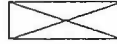


-  FRILUFTSOMRÅDE
-  LANDSKAPSVERN
-  FRISIKTZONE

### 7. FELLESOMRÅDER

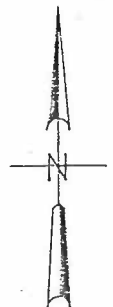
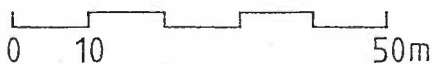
-  FELLES AVKJØRSEL
-  FELLES LEKEPLASS, GRØNTOMRÅDE ETC.
- 

### STREKSYMBOLER M.V.

-  PLANENS BEGRENSNING
-  GRENSE FOR REGULERINGSFORMÅL
-  BYGGEGRENSE
-  EIENDOMSGRENSE
-  EIENDOMSGRENSE SOM OPPHEVES
-  SENTERLINJE VEG
-  FRISIKTLINJE
-  AVKJØRSEL

-  OMRISS AV PLANLAGT BYGG
-  OMRISS AV BYGNING SOMSKAL BEVARES
-  BYGNING SOM SKAL RIVES
-  VANN
-  STØYSKJERMING

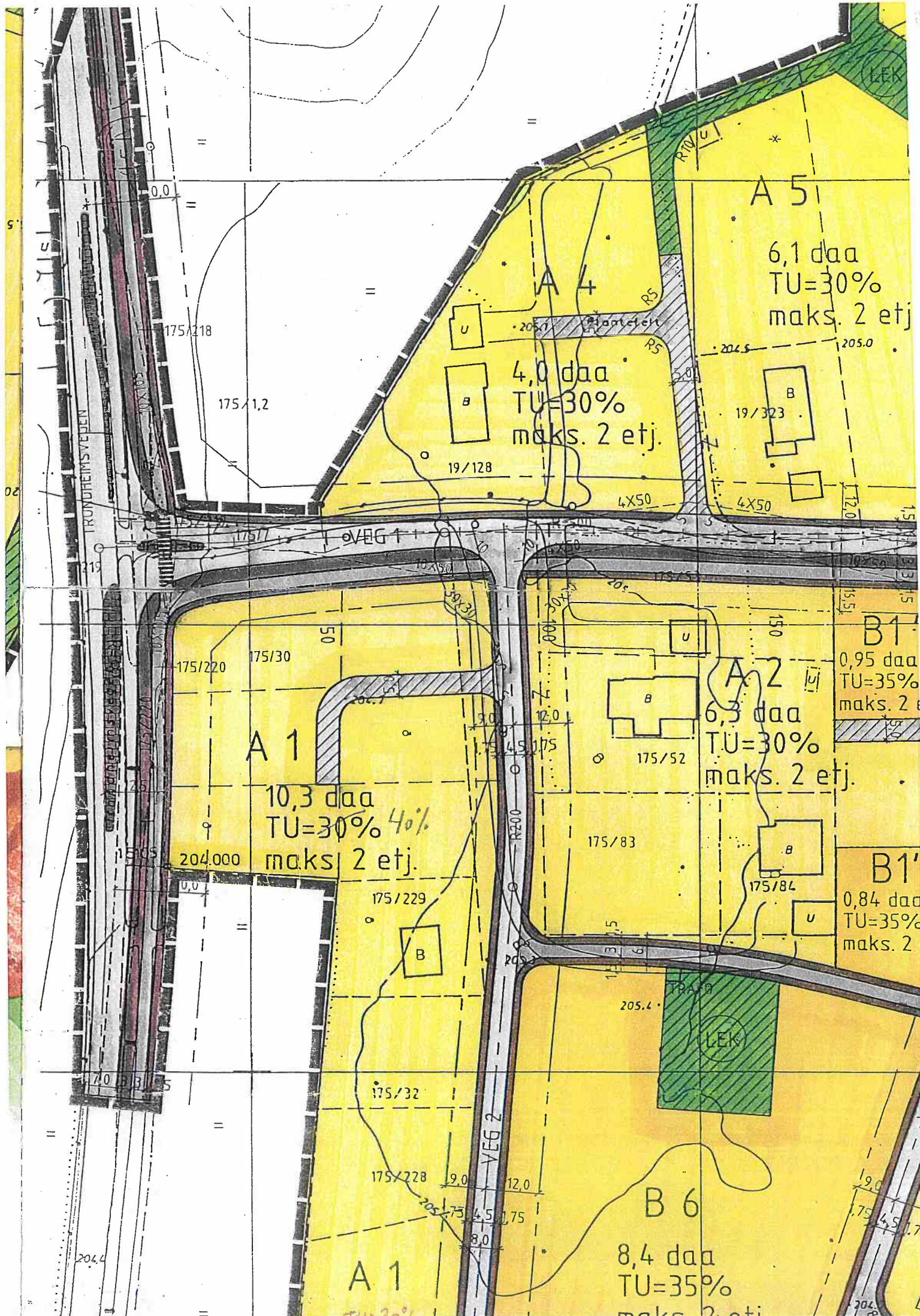
EKVIDISTANSE 1M  
MÅLESTOKK 1:1000



REGULERINGSPLAN MED REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:  
SYDHOLTET (GNR/BNR 19/6, 175,5 175/7 M.FL.)

**185 E**  
KOMMUNE  
ULLENSAKER

REVISJONER							DATO	SIGN.
DIV. REVISJONER							20.12.93	TS/BHA
DIV. JUSTERINGER							14.02.94	TS/BHA
MINDRE VESENTLIG ENDRING, PLANUTV. BEHANDLING							02.03.94	
SAKSBEHANDLING	SAK NR.	DATO	SIGN.	SAK NR.	DATO	SIGN.		
KUNNGJØRING								
BYGNINGSRÅDETS VEDTAK								
OFFENTLIG ETTERSYN								
KOMMUNESTYRETS VEDTAK								
KUNNGJØRING								
PLANEN UTARBEIDET AV	TORE SKJESETH ARKITEKTKONTOR			SAK NR.	DATO	SIGN		



A 5  
6,1 daa  
TU=30%  
maks. 2 etj

A 4  
4,0 daa  
TU=30%  
maks. 2 etj.

A 1  
10,3 daa  
TU=30% 40%  
maks 2 etj.

A 2  
6,3 daa  
TU=30%  
maks. 2 etj.

B1  
0,95 daa  
TU=35%  
maks. 2 etj

B1'  
0,84 daa  
TU=35%  
maks. 2 etj

B 6  
8,4 daa  
TU=35%  
maks 2 etj

A 1  
TU=30%

175/218  
175/1,2

19/128

19/323

175/220

175/30

175/83

175/84

175/229

175/32

175/228

19,0

17,5

17,7

20,0

TRONDHEIMSVEGEN

VEG 1

VEG 2

R200

RS

RS

4X50

4X50

10X50

10X50

10X50

204.000

205.4

204,4

20,0

Vedtatt av Ullensaker  
Herredsstyre den 24.01.94.

Journ.nr: 93/01845  
Arkivkode: L12  
Saksbeh.: BMS



Ordfører.

## ULLENSAKER KOMMUNE

### REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR "SYDHOLTET GNR./BNR. 19/6, 175/5, 175/7 M.FL., JESSHEIM."

PLANEN ER DATERT : 06.08.93, revidert 20.12.93.  
BESTEMMELSENE ER DATERT: 06.08.93, revidert 20.12.93.

#### § 1.

##### Generelt

- 1.01 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det regulerte området vist med reguleringsgrense på plankartet.
- 1.02 Området er regulert til følgende formål:
- Byggeområder: - boliger - åpen småhusbebyggelse (A1-A14)
  - boliger - tett småhusbebyggelse (B1-B6)
  - allmennyttig formål  
(grendehus/barnehage)
  - Trafikkområder:- kjøreveger  
(offentlige) - gang- og sykkelveg, fortau
  - annet trafikkareal
  - jernbane
  - Spesialområder:- friluftsområde (tursti/løype)
  - frisiktsoner (inngår i øvrige formål)
  - Fellesområder: - felles avkjørsel
  - felles lekeplass, grøntområde, gangsti  
etc (bruk påført planen)

#### § 2.

##### Fellesbestemmelser

- 2.01 Bebyggelsens høyde, utforming og plassering:
- Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer.  
Målverdig loft i h.t. BF 23:11 medregnes i etasjeantallet.

- Bebyggelsen skal ha skråtak. Takvinkelen skal ikke være større enn 45°.
- Gesimshøyden og mønehøyden skal ikke overstige henholdsvis 6,0 m og 8,0 m over planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- Bygningsrådet skal ved behandling av samlede situasjonsplaner, eventuelt bebyggelsesplaner, påse at det blir variasjon i bebyggelsestyper slik at monotoni unngås.
- Ved behandling av byggemeldinger skal bygningsrådet påse at bebyggelsen får en god form og materialbehandling, og at bygninger i samme område får en harmonisk og god utforming med hensyn til plassering, møneretning, takvinkel, materialbruk og fargesetting. Kravet gjelder også for garasje og uthus. Langs offentlig veg kan bygningsrådet kreve at bebyggelsen legges i samme avstand (byggningsflukt) fra vegen.
- Bygningsrådet kan godkjenne plassering av garasje/carport, trafokiosker og andre mindre tekniske bygninger utenfor byggegrense, innenfor rammen av bygningsloven, byggeforskriftene og kommunale retningslinjer.

2.02 Gjerder over 1,0 m samt støttemurer og lignende bygningsmessige anlegg skal godkjennes av bygningsrådet.

2.03 Eksisterende karakteristisk skog og markdekke søkes bevart både innenfor tomteområdene, friluftsområdet og felles grøntområder.

I byggeområdene tas hogstmoden skog ut, men bør vurderes beholdt i de større sammenhengende friluftso- og felles grøntområdene.

I hovedsak skal hogst først foretas etter at bebyggelse, veger og anlegg er midlertidig stukket ut.

Forøvrig skal markdekke som skades eller ødelegges i anleggsperioden reetableres som grøntområde.

2.04 Den ubebygde del av tomtene må gis en tiltalende form og behandling (beplantning mm.). Ingen tomt eller annet areal må beplantes med trær eller busker som etter bygningsrådets skjønn er til hinder for den offentlige ferdsel.

Utenomhusarealene (lekeplasser, parkeringsplasser etc.) skal være opparbeidet før tilhørende bebyggelse tas i bruk.

- 2.05 For feltene A1-A14 hvor tomtedeling ikke er vist på reguleringsplanen, skal det utarbeides tomtedelingsplan for enkeltfelt eller flere felt samlet, som skal være godkjent av bygningsrådet før tomtefradelinger behandles.

For feltene B1-B6 skal det utarbeides samlet situasjonsplan som skal være godkjent av bygningsrådet før tomtefradelinger og byggemeldinger for enkelthus behandles. For felt B5 og B6 kan bygningsrådet alternativt kreve utarbeidet bebyggelsesplan.

Tomtedelingsplan skal vise vegføringer, frisiktlinjer hvor disse ikke er vist på reguleringsplanen, lekeplasser, felles grøntarealer, eventuelt felles parkeringsplasser og tomtedeling. Lekeplasser skal anlegges i h.t. kommunens retningslinjer. Samlet situasjonsplan, eventuelt bebyggelsesplan, skal i tillegg vise bebyggelse inklusiv garasje/carport med møneretning og etasjetall, avkjørsler/interne private vegger og p-plasser, eksisterende vegetasjon som bevares og planlagt ny vegetasjon samt kotert nytt terreng.

- 2.06 Det skal utarbeides tekniske planer for vegger, vann og avløp for området, som skal forelegges kommuneingeniøren for godkjenning før området bebygges.

Likeledes skal det utarbeides en overordnet "grøntplan" som viser opparbeidelse av felles og offentlige utearealer, inkludert utstyr på lekeplasser, stier mm. Planen, som skal være godkjent av kommunen før utbygging igangsettes, skal også redegjøre for uttak av skog og hvordan eksisterende markdekke søkes bevart i byggeperioden.

- 2.07 Mot jernbanen kreves støyberegninger i forbindelse med tomtedelingsplan, samlet situasjonsplan eller bebyggelsesplan. Også for byggeområder inntil nåværende og fremtidige hovedveger kan bygningsrådet stille samme krav.

For støyskjerming skal Miljøverndepartementets retningslinjer T-8/79 følges. Eventuelle støyskjermingstiltak skal iverksettes samtidig med utbyggingen og være ferdig før boliger i tilgrensende områder tas i bruk.

- 2.08 Når særlige grunner taler for det, kan bygningsrådet gjøre unntak fra disse bestemmelsene innenfor rammen av Plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for kommunen.

- 2.09 Etter vedtak/stadfesting av disse bestemmelsene kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen eller bestemmelsene.

### § 3.

#### Byggeområder

#### 3.01 Boliger - åpen småhusbebyggelse (felt A1 - A14):

- I disse områdene skal kun oppføres eneboliger, evt. to-mannsboliger, med innbyrdes avstand minst 8 m, målt som angitt i BF 23:13.
- Største tillatte tomteutnyttelse, TU=30% inklusive garasje/carport.
- Ved byggemelding av bolighus skal det på situasjonsplanen være vist plassering av dobbeltgarasje og oppstillingsplass for 1 bil selv om garasje ikke oppføres samtidig med boligen.

#### 3.02 Boliger - tett småhusbebyggelse (felt B1 - B6):

- I disse områdene kan det oppføres gruppebebyggelse to-mannsboliger, kjedehus og rekkehus med mindre avstand mellom de enkelte hus enn 8 m i h.t. BF30:3221.
- I områder hvor hus legges med minimum 8 m's avstand kan husene plasseres minimum 2 m fra tomtegrense mot nord og øst og 6 m fra grense mot syd og vest.
- Felt B5 skal underdeles i mindre husgrupper.
- Største tillatte tomteutnyttelse, TU, inklusive garasje/carport, er for felt B2 40%, for øvrige felt 35%.
- Det avsettes minst:
  - 1,5 biloppstillingsplass for ett- og to-roms boliger.
  - 2 biloppstillingsplasser for større boliger.

Herav skal minst 1 plass pr. bolig være i garasje/carport.

#### 3.03 Allmennyttig formål:

- Området skal benyttes til oppføring av grendehus/barnehage med tilhørende uteanlegg (leke-/oppholds- og parkeringsplass).
- Største tillatte tomteutnyttelse, TU = 30%.
- For bebyggelsens etasjeantall, høyde og utforming forøvrig gjelder bestemmelsene i § 2.1.
- Biloppstillingsplasser skal avsettes i h.t. kommunal norm for slik bebyggelse.

## § 4.

### Trafikkområder:

#### 4.01 Veger:

- Kjøreveger, gang-/sykkelveger og fortau skal opparbeides som vist på planen. For krysset mellom Trondheimsvegen og veg 1 skal det utarbeides en teknisk plan (byggeplan), som forelegges Statens Vegvesen til godkjenning før opparbeidelsen starter. Krysset med kanalisering skal være utført før boligområdet tas i bruk.
- I de angitte vegbanebredder er inkludert vegskuldre.
- Hovedsamleveg (veg 1) skal være avkjøringsfri. For eiendom 19/323 tillates midlertidig adkomst fra veg 1.
- Annet trafikkareal (grøfter, snøopplag) skal holdes ryddig og gis en tiltalende utforming og behandling.
- I A- og B-felt hvor gang-/sykkelveg er eneste adkomst til eiendommer tillates disse vegene benyttet som kjøreadkomst.

#### 4.02 Jernbane:

- Regulert arealstripe (ca. 5m's bredde) av NSBs eiendom kan benyttes til del av eventuell støyvoll.

## § 5.

### Spesialområder:

#### Friluftsområde:

- 5.01 - Gjennom friluftsområde kan anlegges tursti/løype.
- Mot NSB's eiendom kan en arealstripe med inntil 5 m's bredde benyttes til støyvoll.

#### 5.02 Frisiktsområde:

- Frisikt skal tilrettelegges som vist på planen. Frisikt for private avkjørsler skal være 3 x 25 m.
- I frisiktsområdene skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer e.l. med større høyde enn 50 cm over tilstøtende vegers planum.

§ 6.

Fellesområder

6.01 Felles avkjørsler:

- Felles avkjørsler skal være felles for og betjene de eiendommer og parseller som er vist tilknyttet avkjørslene med pilsymbol.

6.02 Felles grønt-/lekeområder:

- Områder for lek innenfor de enkelte felt er felles for tomter i feltet eller tomter som ellers naturlig sokner til områdene. Øvrige grøntområder er felles for alle eiendommer og parseller i området.
- I felt A1 - A12, B3, B4 og B6 skal det anlegges lekeplasser (inngangs-/nærlekeplasser og grende-/strøkslekeplass m. ballplass) som angitt på reguleringsplanen.
- I felt A13, A14, B2 og B5 skal bygningsrådet påse at det avsettes tilstrekkelig store grøntområder for lek, stier og vegetasjonsbelter i forbindelse med utarbeidelse av tomtedelingsplan, samlet situasjonsplan eller bebyggelsesplan.
- Stier kan anlegges i felles grøntområder. Stienes utforming og standard bestemmes i forbindelse med overordnet "grøntplan".
- På grøntområder/lekeplasser kan det plasseres trafoer som angitt på reguleringsplan. Avstand mellom trafo og bolig skal være minimum 5 m.

\*\*\*\*\*



Øystein Tenold  
Sønnavn. 103  
1476 RASTA

Dato: 02.09.96.

J.nr.:  
10028/95

Avd./Saksb.:  
TEK/GAA

Arkiv nr.:  
001750032

### MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

**GNR. 00175 BNR. 0032**  
**BYGGESTED** :Krustuvegen 15  
2050 JESSHEIM  
**ARBEIDETS ART** :NYBYGG/FLYTTING  
**BYGGETS ART** :BOLIG

Etter befaring den 30.08.96 meddeles herved midlertidig brukstillatelse for ovennevnte.

Ansvarshavende og byggherre bes utføre følgende arbeider:

#### BYGNINGS TEKNISK:

##### Utvendig

1. Det må monteres nedløpsrør fra takrenner.
2. Terrenget må planeres med forskriftsmessig fall på terreng ut fra grunnmur.
3. Det må opparbeides snuplass for egen bil på eiendommen.
4. Pipe må føres over tak og pusses eller beslås.
5. Det må monteres forskriftsmessig takstige til pipe.
6. Anordning av permanent trapp ved inngang og verandadør.

##### Innvendig

7. Det må monteres brannslukkingsutstyr.
8. Pipe må oppføres, og kontrolleres av feiermesteren før den tas i bruk.
9. **Fyrrom må anordnes i.h.t Byggeforskriftenes kap.30:664.** Beskrivelse av varmeanlegg må sendes feiermesteren. Beskrivelse av bygningskonstruksjonen i fyrrommet må sendes bygningsssjefen for godkjenning. Fyrrommet må besiktiges av bygningskontrollen/feiermesteren før det tas i bruk.
10. Kjeller er ikke ferdig innredet.
11. Kjellervinduer må innsettes.
12. Det må monteres forskriftsmessig innvendig trapp til kjeller.

#### RØRLEGGERARBEIDER:

13. Provisorisk forbindelser til fyrkjel, må legges opp permanent og samordnes med eksisterende anlegg.
14. Spillvanns opplegg til kjøkken må rettes opp.

15. Det må innsendes plantegning av kjeller og 1.etasje, samt sanitærskjema.
16. Det må monteres toppring og lokk over utvendig stoppekran.
17. Omkobling av stikkledninger må meldes til rørleggerkontrollen.

PIPER OG ILDSTED:

18. Pipe og ildsted må besiktiges og godkjennes av feiermesteren før det tas i bruk.

Det gis en tidsfrist på 3 mnd. til å utføre ovennevnte mangler. Når disse er utført bes bygningskontrollen varslet slik at ferdigattest kan bli meddelt.

For bygningssjefen

  
Grete Aasprong  
Avd.ing

Kopi:

Baus Entreprenør A/S v/ Runar Haug  
Fossveien 24  
0551 OSLO.  
Kjøkken & Varme A/S  
Strømsvn. 100, 2010 Strømmen.  
Feiermesteren, her.  
Rørleggerkontrollen, her.  
Avgiftskontoret, her.

96025442.MID/TEKORR

**Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050**

Endret etter resultat av mekling 26.01.2026

Justert etter Kommunal- og distriktsdepartementets avgjørelse 15.10.2025

KST-sak 54/25 datert 17.06.2025 Sluttbehandling og vedtak av Byplan Jessheim 2050

KST-sak 148/24 datert 15.10.2024 Nytt offentlig ettersyn

FSK-sak 134/24 datert 25.06.2024 Avklaring av viktige tema etter høringen

KST-sak 70/23 datert 20.06.2023 Offentlig ettersyn av Byplan Jessheim 2050

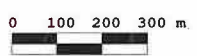
**Kommunedelplan PBL 2008**

H780	Sikringsoner - Forholdet til Oslo lufthavn
H120	Sikringsone - Byggetilbud rundt veg,bane og flyplass
H510	Faresone - Ras- og skredfare
H570	Faresone - Høyspeningsanlegg
H540	Hensynssone grønstruktur
H560	Hensynssone naturmiljø
H570	Hensynssone bevaring av kulturmiljø
H723	Båndlegging etter lov om naturvern
H730	Båndlegging etter lov om kulturminner
H740	Båndlegging etter andre lover (høyspentrase)
H810	Gjennomføringsone - Krav om felles planlegging

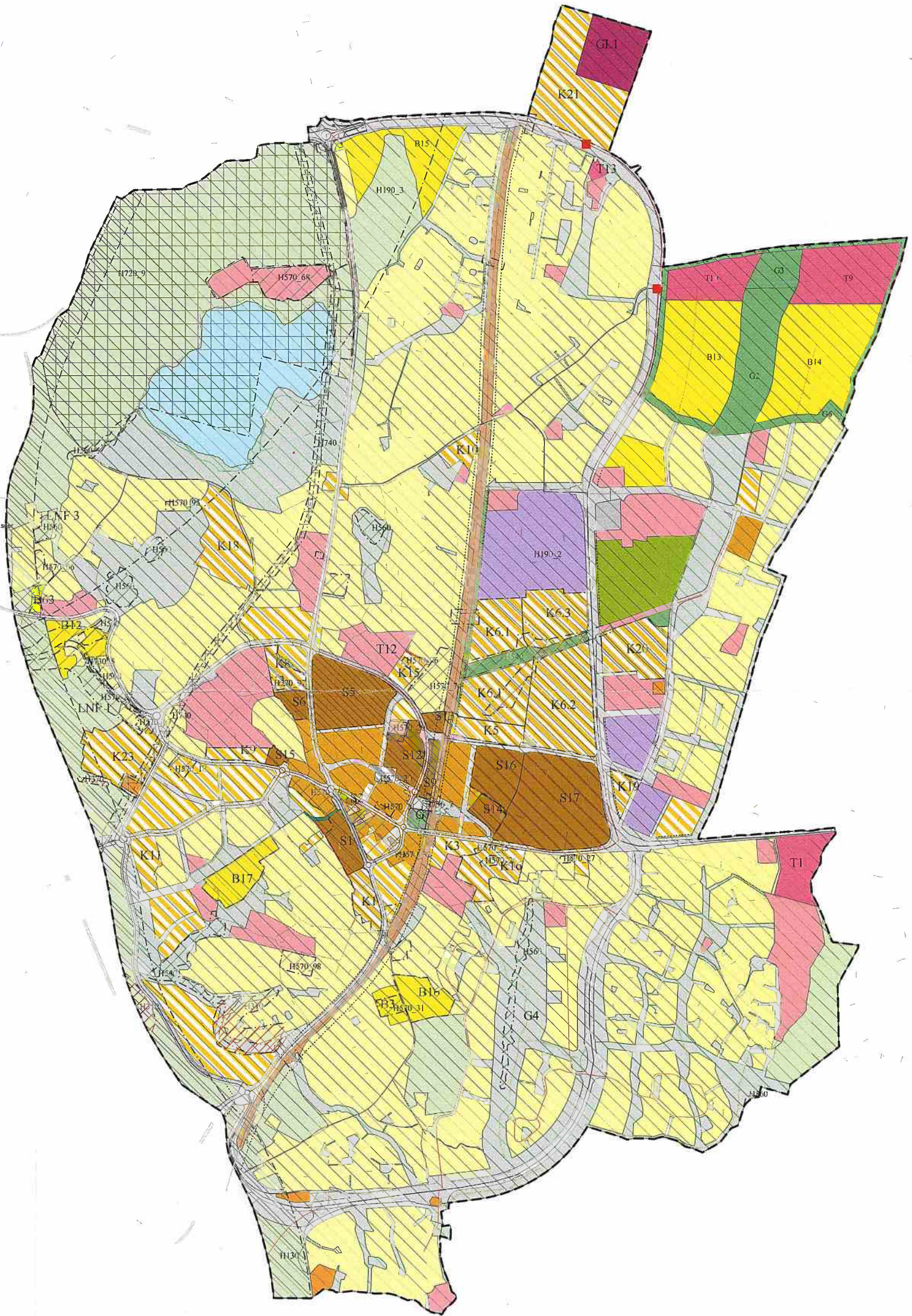
Nåværende	Fremtidig	
[Yellow]	[Yellow]	Boligbebyggelse
[Light Yellow]	[Light Yellow]	Sentrumformål
[Pink]	[Pink]	Tjenesteyting
[Light Green]	[Light Green]	Næringsbebyggelse
[Light Blue]	[Light Blue]	Idrettsanlegg
[Light Purple]	[Light Purple]	Andre typer bebyggelse
[Light Orange]	[Light Orange]	Grav og urnelund
[Light Brown]	[Light Brown]	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
[Light Grey]	[Light Grey]	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur- nåværende
[Light Blue-White]	[Light Blue-White]	Veg
[Light Green-White]	[Light Green-White]	Hovednett for sykkel
[Light Purple-White]	[Light Purple-White]	Parkering
[Light Orange-White]	[Light Orange-White]	Kombinerte formål for samlerdsel og/eller teknisk infrastruktur
[Light Green-White]	[Light Green-White]	Grønstruktur
[Light Blue-White]	[Light Blue-White]	Naturområde
[Light Yellow-White]	[Light Yellow-White]	Turdrag
[Light Purple-White]	[Light Purple-White]	Friomsområde
[Light Orange-White]	[Light Orange-White]	Park
[Light Green-White]	[Light Green-White]	LNF-areal
[Light Blue-White]	[Light Blue-White]	Frikultsområde
[Light Yellow-White]	[Light Yellow-White]	Byggegrense
[Light Green-White]	[Light Green-White]	Krattledning

**Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**

[Dashed]	Planområde
[Dotted]	Planens begrensnig
[Dashed]	Grense for areallformål
[Dotted]	Fjernveg - nåværende
[Dotted]	Hovedveg - nåværende
[Dotted]	Hovedveg - framtidig
[Dotted]	Hovedveg tunnel - nåværende
[Dotted]	Hovedveg bro - nåværende
[Dotted]	Samleveg - framtidig
[Dotted]	Samleveg - nåværende
[Dotted]	Adkomsveg - nåværende
[Dotted]	Adkomsveg - framtidig
[Dotted]	Gang-isykkelveg - nåværende
[Dotted]	Gang-isykkelveg - framtidig
[Dotted]	Gang-isykkelveg tunnel - nåværende
[Dotted]	Gang-isykkelveg bro - nåværende
[Dotted]	Gangveg - nåværende
[Dotted]	Gangveg - framtidig
[Dotted]	Turvegturdrag - nåværende
[Dotted]	Turvegturdrag - framtidig
[Dotted]	Jernbane - nåværende
[Dotted]	Jernbane - framtidig
[Dotted]	Jernbane tunnel - nåværende
[Dotted]	Jernbane bro - nåværende
[Dotted]	Kollektivtrase - framtidig



1:8000 / A1





ULLENSAKER  
KOMMUNE

# Byplan Jessheim 2025- 2050

## Kommunedelplan

### Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 sak 54/25, Justert etter FSK sak 125/25, KST sak 10/26 og vedtak i KDD 15.10.25. Endelig vedtatt av kommunestyret etter mekling 24.03.26 Sak 16/26.



## Innhold

<b>KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER</b> .....	<b>3</b>
§ 1.1 Formålsparagraf .....	3
§ 1.2 Planens rettsvirkning .....	3
§ 1.3 Plankrav .....	3
§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge.....	4
§ 1.6 Felles planbestemmelser .....	4
§ 1.7 Utbyggingsavtaler .....	5
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter .....	5
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø.....	7
§ 1.10 Naturmangfold .....	7
§1.11 Grønnstruktur .....	8
§ 1.12 Vassdragssoner .....	8
§ 1.13 Samfunnssikkerhet.....	9
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger .....	10
§ 1.15 Mobilitet.....	12
§ 1.16 Miljøkvalitet.....	13
§ 1.17 Støy .....	14
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre .....	15
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF).....	15
<b>KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL</b> .....	<b>16</b>
§ 2.1 Byggehøyder .....	16
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål .....	16
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer.....	16
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål.....	18
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål .....	20
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål.....	25
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting .....	29
§ 2.8 Grønnstruktur .....	30
§ 2.9 Nåværende boligområder .....	31
§ 2.10 Hensynsoner.....	32
<b>KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER</b> .....	<b>35</b>
<b>KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM</b> .....	<b>38</b>
§ 4.1 Generelt.....	38
§ 4.2 Arealkrav for parkering .....	38
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur.....	38
§ 4.4 HC-parkering .....	38
§ 4.5 Sykkelparkering.....	38
§ 4.6 Parkering til service .....	38
§ 4.7 Bildelingsordning.....	39
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil .....	39
<b>KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER</b> .....	<b>40</b>
§ 5.1 Utdypende forklaringer .....	40
§ 5.2 Definisjoner .....	40

## KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

### § 1.1 Formålsparagraf

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

### § 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.

Reguleringsplaner- og bebyggelsesplaner vedtatt før kommunedelplanen gjelder, med følgende unntak:

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- § 1.6.7 Grad av utnyttning
- § 1.12 Vassdragssoner
- § 1.13 Samfunnssikkerhet
- § 1.14.6 Renovasjon
- § 2.10 Hensynssoner

### § 1.3 Plankrav

#### 1.3.1 Krav om reguleringsplan

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

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

#### 1.3.2 Unntak fra plankrav

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

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

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

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

## § 1.5 Utbyggingsrekkefølge

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

## § 1.6 Felles planbestemmelser

### 1.6.1 Folkehelse

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

### 1.6.2 Universell utforming

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

### 1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

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

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

### 1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I reguleringsplan jf. pbl 12-1 som tillater formålsendring eller omdisponering av dyrka eller dyrkbar jord, skal det kreves forslag til matjordplan. Den skal sikre at matjordlaget brukes til matproduksjon på ny dyrka jord eller forbedring av dyrka eller dyrkbar jord.

Forslag til matjordplan skal følge med som del av høringsgrunnlaget ved offentlig ettersyn av reguleringsplan. Det må utarbeides bestemmelser som sikrer at matjorda ivaretas i henhold til matjordplanen.

Kommunen skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal. En godkjent matjordsplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

### 1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

### 1.6.6 Midlertidig bruk

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

### 1.6.7 Grad av utnytting

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

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

### 1.6.8 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

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

## § 1.7 Utbyggingsavtaler

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

Ved utbygging til nevnte formål kan utbyggingsavtale vurderes i hver enkelt sak jf. pbl. § 17.

## § 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

### 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

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

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

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

Fasader mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis en kantsone med arkitektonisk kvalitet og utforming. Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel store trær bør bevares. Langs veier bør tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær og ved ombygging av gater, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis.

*Retningslinje til § 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet*

*Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) og Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) legges til grunn som inspirasjon til alle nye plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning. Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere.*

## 1.8.2 Stedsanalyse

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

## 1.8.3 Estetisk redegjørelse

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

*Retningslinje til § 1.8.3 Estetisk redegjørelse*

*«Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling», «Sjekkliste for bykvaliteter» og kommunens formingsveiledere er rådgivende dokumenter til utbyggere.*

## 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Maks 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter. Maksimalt 30% av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter. Minst 20% av leilighetene skal være over 80m<sup>2</sup>.

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

*Retningslinje til § 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter*

*Formålet med bestemmelsen er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.*

## 1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

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

*Retningslinje til § 1.8.5 Svalganger*

*Eventuelle svalganger skal utformes i tråd med pkt. nedenfor:*

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

### 1.8.6. Utomhusplan

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

### 1.8.7 Skilt og reklame

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

### 1.8.8. Visuell overensstemmelse

Til planforslag skal det utarbeides illustrasjoner og prinsipper for arkitektonisk utforming. For å sikre overensstemmelse mellom illustrasjoner og ferdig bygg, skal det på reguleringsnivå avklares hvilke illustrasjoner og prinsipper som skal være førende ved behandling av byggesøknad.

*Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse*

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

## § 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

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

## § 1.10 Naturmangfold

### 1.10.1 Naturmangfold

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

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

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.

Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal. Ivaretagelse av naturtyper av økologisk verdi og truede arter og avbøtende tiltak for å redusere risikoen for spredning av fremmede arter, skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan. Viktige naturkvaliteter skal søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i plankart og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

### Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

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

### 1.10.2 Hogst av trær

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

### 1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

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

## §1.11 Grønnstruktur

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

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

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

## § 1.12 Vassdragssoner

### 1.12.1 Erosjon langs bekker

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

### 1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

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

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

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

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

### 1.12.3 Vannmiljø

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

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

## § 1.13 Samfunnssikkerhet

### 1.13.1 Geoteknikk

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire stilles det krav til fagkyndig geoteknisk utredning.

Skredfare og områdestabilitet skal dokumenteres med nødvendige kompenserende tiltak. Utredninger/dokumentasjon skal ha klare og entydige konklusjoner. Ved kartlagt skredfare skal hele skredets influensområde og utløpsområde illustreres.

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

### 1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

### 1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for flom skal reell flomfare utredes.

Eventuelle tiltak i flomutsatte områder må utformes slik at det unngås skader og med vanntette materialer ved behov. Dette gjelder både vassdragsflomveger og urbane flomveger (flom skapt av nedbør i urbane områder, konsekvenser av økt andel tette flater).

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

### 1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn

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

I områder innenfor sikringssone for 3 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.

Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone for 3 rullebaner skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen.

Før igangsettelsestillatelse av tiltak innenfor sikringssone for 3 rullebaner som bryter med byggerestriksjonsflater som er angitt med koter (blå streksymboler), må det foreligge godkjent radioteknisk vurdering.

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje eller forlenget senterlinje med 2 km. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner samt mulig rullebane 3 (østre alternativ). Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse som er godkjent av Avinor, før avgjørelse kan fattes. Bestemmelsen skal forhindre vindskjær og turbulens ved Oslo lufthavn.

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

*Retningslinje til § 1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn*

- *Avinor skal være høringspart til alle reguleringsplaner innenfor Byplanen. Byggerestriksjonsflater er regulert gjennom europeisk regelverk (EASA-krav) og forvaltes av Luftfartstilsynet. En søknad om dispensasjon fra høyderestriksjonene/hinderflatene i restriksjonsplanen for lufthavnen skal også rettes til Avinor.*

## § 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

### 1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

### 1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. norsk standard. Stedlige forhold skal hensyntas når faktoren fastsettes. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.

Planforslaget skal synliggjøre at det er mulig å oppfylle krav til blågrønn faktor i en videre byggesak, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.

### 1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

### 1.14.4 Energi/fjernvarme

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

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m<sup>2</sup> oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser i reguleringsplan. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene. Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

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

#### *Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme*

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

### 1.14.5 Vann og avløp

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

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

### 1.14.6 Renovasjon

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

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

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

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

Mobile avfallssug skal etableres med færrest mulig dockingpunkter. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig.

Uavhengig av antall boenheter i et planområde, skal planområder som ligger nær eksisterende og/eller planlagt trasé for hovedledning til stasjonært avfallssug koble seg til anlegget. Dette gjelder med mindre annet er avtalt med kommunen.

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

## § 1.15 Mobilitet

### 1.15.1 Utforming av vegger og gater, inkl. belysning

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

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

Framkommelighet for trafikantergruppene sentrum skal prioriteres slik:

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

### 1.15.2 Byggegrense til veg

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

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

### 1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

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

### 1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

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

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

### 1.15.5 Parkering

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

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

I boligområder med felles parkeringsanlegg skal:

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

### 1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:

- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

## § 1.16 Miljøkvalitet

### 1.16.1 Grunnforurensing

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

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

### 1.16.2 Luftforurensning

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

### 1.16.3 Lysforurensning

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

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

## § 1.17 Støy

### 1.17.1 Generelt

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

### 1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

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

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

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

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

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

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

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

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det

krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklime mm.

Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse. Kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade må sikres i plankart og bestemmelser til reguleringsplan. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

#### 1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

### § 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

#### 1.18.1 Kjøpesentre

Kjøpesentre innen detaljvarehandel, med samlet bruksareal på mer enn 3000 m<sup>2</sup> BRA, tillates kun i områder med sentrumsformål.

#### 1.18.2 Øvrig detaljhandel

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

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

#### 1.18.3 Handel med plasskrevende varer

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

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

### § 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

#### 1.19.1 Generelt byggeforbud

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

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

Unntatt fra byggeforbudet er nettstasjoner og mindre byggetiltak på bebygde bolig- og fritidseiendommer, som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l., forutsatt at

det ikke etableres ny boenhet. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

## KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

### § 2.1 Byggehøyder

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

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

*Retningslinje til §2.1 Byggehøyder*

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

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

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

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

Publikumsrettet virksomhet og andre funksjoner skal orienteres mot gateplan med åpne fasader. Konkret utforming må tilpasses gatenettet og byromssituasjonen og avklares i reguleringsplan for de enkelte felt.

I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttet for plassdannelser i gatebildet.

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

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

### § 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

#### 2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

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

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

### 2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Privat og felles utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold og er beskyttet mot, vind, trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener. Arealet skal ha god og trafikksikker gangforbindelse til lekeplasser, andre arealer for aktivitet og tilgrensende områder. Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon. Minst 30 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

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

### 2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

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

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål, hvorav minst 50 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det

totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

#### 2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

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

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m<sup>2</sup>. Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og

skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

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

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

#### 2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering.

Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

*Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg*

*Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.*

### § 2.4 Bebyggelse til boligformål

*Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.*

#### B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

#### B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle

Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

### B13-B14 – Gystadmarka Nord

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

### B15 – Nordbyjordet

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

### B16 – Allergotjordet

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

Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF- område.

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

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

Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:*

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

### B17 – Flatavegen

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

### B63 – Kverndalstunet

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

## § 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

### K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

### K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

## K5 - Saga nord

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

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

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

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

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

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

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

## K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

## K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

## K10 – Porten

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

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

## K11 – Romsaas Vest

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- *støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet*

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

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet

### K16- Nygårdskvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

### K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen tas i bruk, skal:*

- arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.
- gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.

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

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.

Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.

Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet
- kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet
- trafiksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet

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

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.

Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- *bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6*
- *planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet*
- *gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*

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

Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m<sup>2</sup> detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkeleiligheter.

Det tillates en utnyttelse på minimum 150% BRA innenfor felt K21.

I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.

Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.

Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- *ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.*

## K23 – Gjestad

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

## § 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

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

### S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

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

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

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

### S2 – Gamlebyen vest

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

*Rekkefølgekrav:*

- *Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*
- *Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.*

### S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

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

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

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet. Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.

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

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

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

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

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

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

## S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder.

Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- Stallvegen med tosidig fortau være opparbeidet
- Leirvegen opparbeides med trafiksikker forbindelse for gående og for syklende mellom Trondheimsvegen og Jessheim vgs.
- strekning på vestre del av Trondheimsvegen langs S6 og K8 være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gangforbindelse fra Stallvegen mot Jessheim vgs. vest for området være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet

## S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol. Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.

Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.

Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022). Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sitemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- *Stasjonsparken (G7), eksisterende park og reisetorg være opparbeidet eller sikret opparbeidet .*
- *Ringveien fra Storgata til Henrik Bullsveg være opparbeidet eller sikret opparbeidet med kollektivgate iht. «Knutepunktplan for Jessheim (2022)».*
- *Bussterminal, taxiholdeplass med tilhørende ventarealer ol. være opparbeidet eller sikret opparbeidet iht.*
- *knutepunktplan for Jessheim (2022).*
- *Flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) i Ringvegen, Rådhusvegen og Kirkestien være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *Jessheim stasjon med ny sporarrangering, tilhørende plattformer og kryssing av jernbanen være ferdig opparbeidet.*
- *Kryssing av jernbanen med en arkitektonisk og stedstilpasset gangbro fra reisetorget til gatetunet ved Sagaparken være opparbeidet.*

## S12 – Rådhusomtå

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.

Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.

Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/ sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).

Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.

Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk:*

- *skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet. - skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.*
- *skal parken være opparbeidet.*
- *Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.*
- *skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.*

### S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

### S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- torg være opparbeidet
- fortau langs feltet være opparbeidet

### S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet*

### S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

### S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

## § 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

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

### T1 – Nord for Skogmo skole

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

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- krysset med Algarheimsvegen, med trafiksikker kryssing for myke trafikanter være etablert

### T9 – Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.

Adkomst avklares i reguleringsplan.

Det tillates kun offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygge og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

### T10 – Gystadmarka nord

Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA.

Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørums veg.

Det tillates kun offentlig eller privat tjenesteyting. Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.

### T12 – Jessheim skole og ressurscenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafiksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:*

- Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.

### T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen

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

### GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygge og krematorium Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.

Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.

*Rekkefølgekrav:*

*Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:*

- adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.
- eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.

## § 2.8 Grønnstruktur

### G2 – Skogsparken Nordre del

Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse. Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.

Gjennom området skal det opparbeides:

- gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypestrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.
- overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv).

### G3 – Skoleparken

Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:

- gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypestrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.
- overvann/fordrøyningsanlegg

## G4 – Langmyra

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

## G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord

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

## G7- Stasjonsparken (sør)

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

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

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

## § 2.9 Nåværende boligområder

### 2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

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

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

### 2.9.2 Sekundær boenhet

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

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m<sup>2</sup>.

### 2.9.3 Minste uteoppholdsareal

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

## 2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

## § 2.10 Hensynsoner

### 2.10.1 H810 Krav om felles planlegging

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

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

### 2.10.2 H740 Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

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

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

### 2.10.4 H370 Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF\_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

### 2.10.5 H410 Krav vedrørende infrastruktur

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

### 2.10.6 H720 Båndlegging etter lov om naturvern

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

### 2.10.7 H540 Hensynssone grønnstruktur

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

### 2.10.8 H560 Bevaring av naturmiljø

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

### 2.10.9 H310\_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.

Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

#### 2.10.10 H310\_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310\_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.

Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

#### 2.10.11 H310\_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310\_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.

Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

#### 2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

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

- Stasjonsbygningen H730\_7
- Gropavegen H730\_5

#### 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

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

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

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

*Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø*

*– Gamlebyen vest*

*Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570\_23), Storgata 14-18 (H570\_21) For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.*

*Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14. Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.*

*Vegelgårdens hovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet. Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.*

– Stasjonsområdet

Stasjonsbygget (H730\_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570\_22)  
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.

Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares. Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

– Rådhusplassens omgivelser

Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570\_20)  
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

– Verdifulle enkelthus og anlegg

Gjestadskolen (H570\_17), Myrvang (H570\_25), Stenvåg (H570\_27), Bankbygget (H570\_32), Romerike folkehøgskole (H570\_68), Gamle Nordby skole (H570\_90), Furuli (H570\_95), Eik (H570\_96), Lykkebo (H570\_97) Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.  
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

– Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

Linjebo (H570\_74), Sjøbergvegen (H570\_85), Brinkvegen (H570\_98)  
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

– Den eldste villabebyggelsen

Solstua (H570\_18), Teisengården (H570\_24)  
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

– Døli Østre og Sundbytunet

Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570\_19)  
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

– Gårdstun og småbruk

Allergot Langeland (H570\_31), Nygård (H570\_26), Allergot Madsstuen (H570\_29), Holen Bråstastuene (H570\_66) Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småårsbebyggelse skal bevares.

– Hulvei

Gropavegen (H570\_87)

### 2.10.14 H190\_2 Sikringsssone - Restriksjonsplan (hinderflater)

Sikringssonen gjelder forholdet til Oslo lufthavn. H190\_2 byggerestriksjonskart (BRA-kart) er vist i temakart ENGM-P-08-3\_baner-Alt-ost.

### 2.10.15 H190\_3 Sikringsssone - Byggerestriksjonskart (BRA-kart)

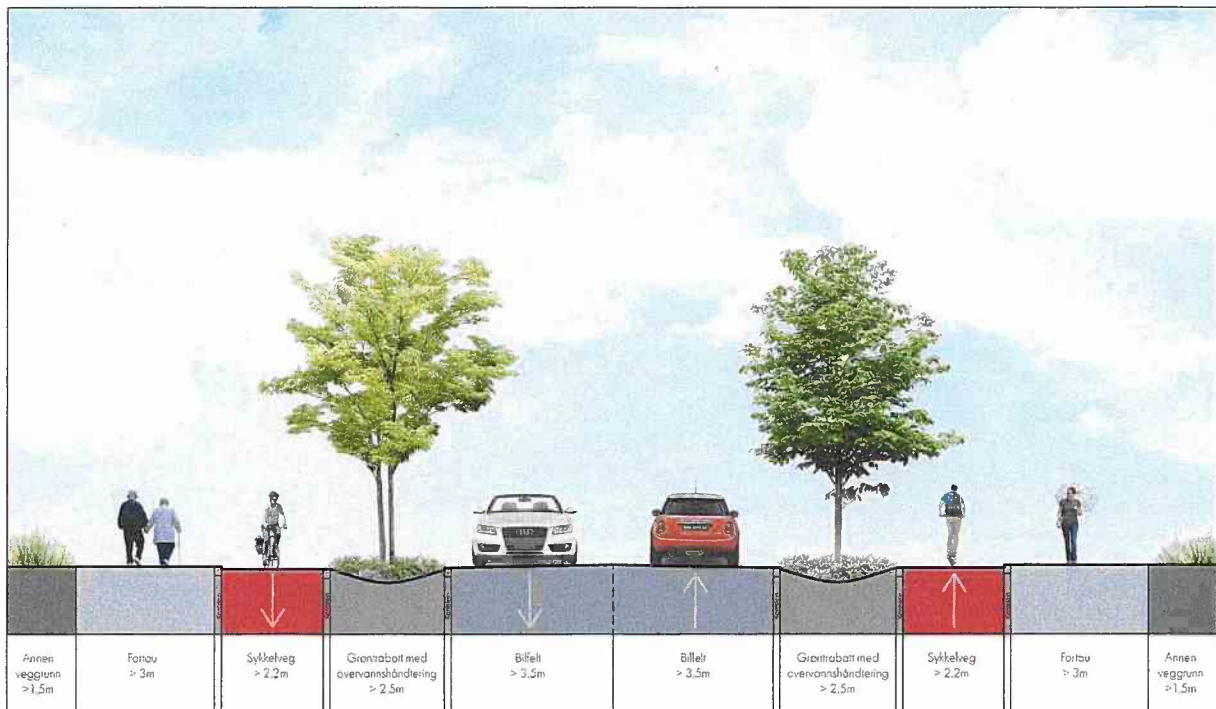
Sikringssonen gjelder forholdet til Oslo lufthavn. H190\_3 byggerestriksjonskart (BRA-kart) er vist i temakart ENGM-P-09-3\_baner-Alt-ost.

## KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

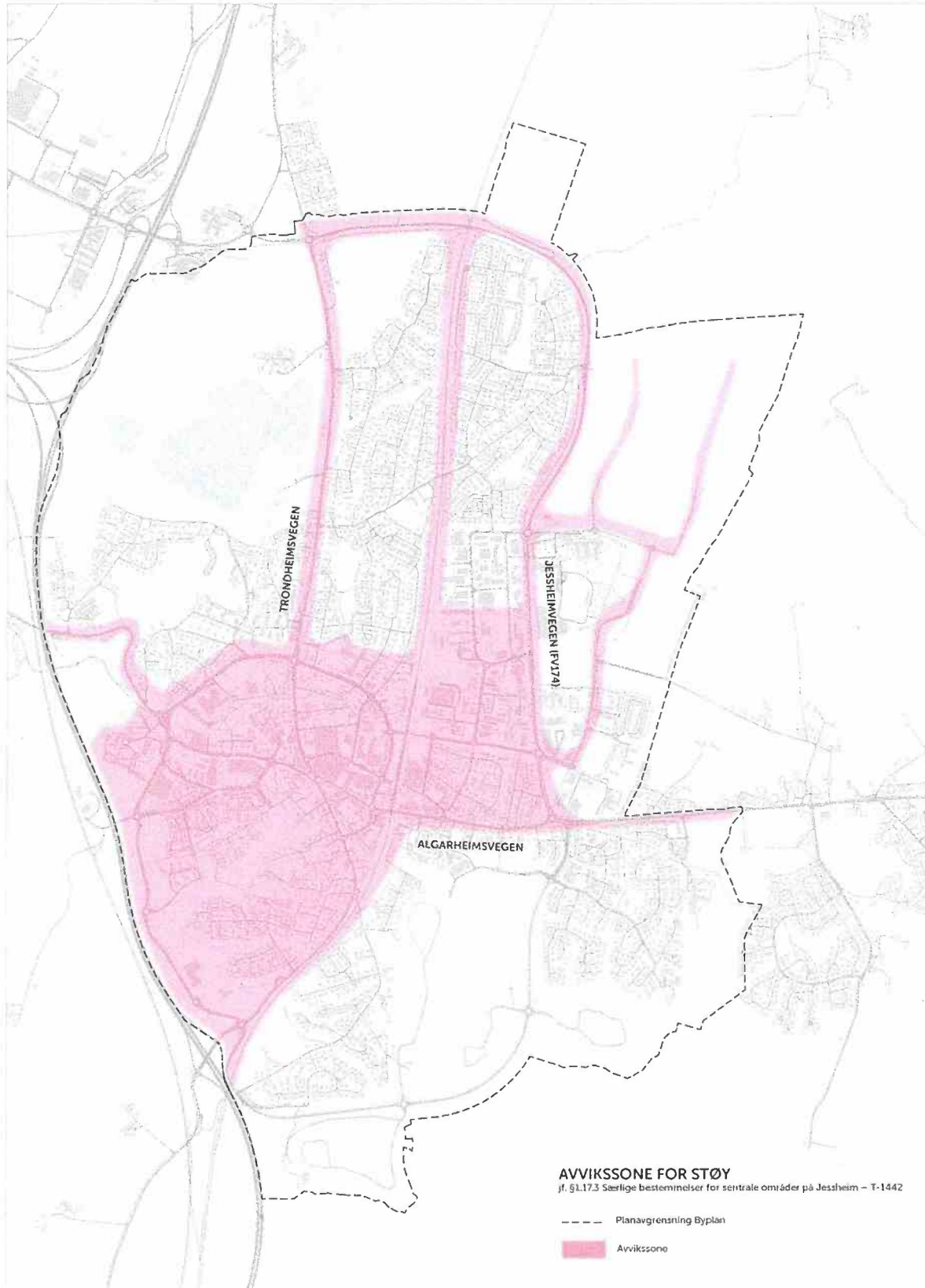
### Til § 1.15 Mobilitet

#### Ideal prinsippsnitt

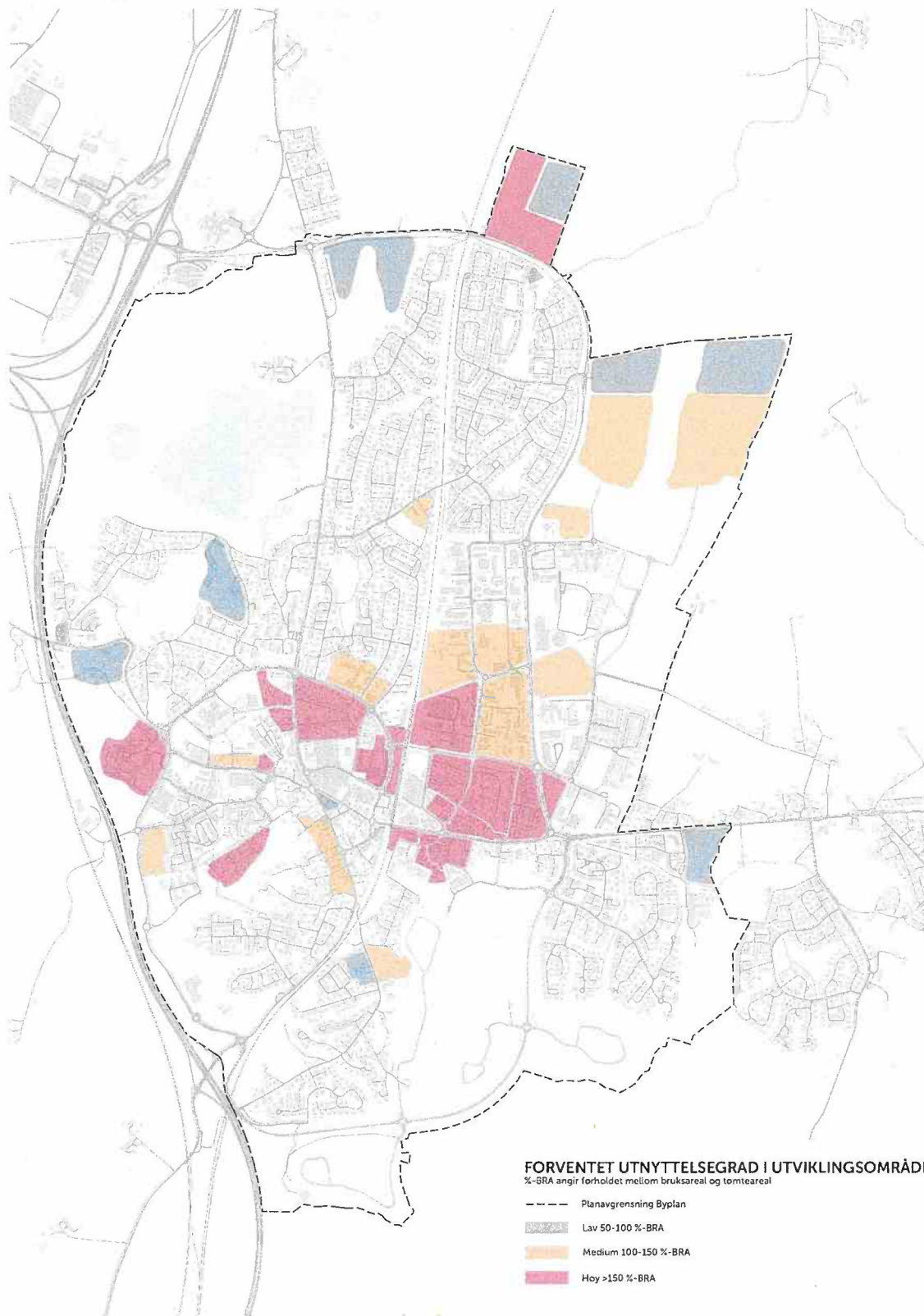
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



## Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



## Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



## KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

### § 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5.

Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringsaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.

Kommunen kan ved regulering vurdere flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

### § 4.2 Arealkrav for parkering

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

### § 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

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

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

### § 4.4 HC-parkering

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

### § 4.5 Sykkelparkering

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

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

### § 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig

plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

## § 4.7 Bildelingsordning

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

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

## § 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3-1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8-1	0,2	Minimum 2	
Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr enhet	
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5-1	Minimum 2	50 m <sup>2</sup> bruksareal	
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m <sup>2</sup> bruksareal	
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m <sup>2</sup> bruksareal	
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m <sup>2</sup> bruksareal	
Hotell	0,3-0,5	Minimum 0,2	Gjesterom	
Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8-1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.	
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5-0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)	
Barnehage	0,8-1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)	

## KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

### § 5.1 Utdypende forklaringer

#### Plasskrevende handel

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

- Jessheim næringspark

#### Teknisk infrastruktur

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

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

### § 5.2 Definisjoner

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

#### Bebyggelse

##### Frittliggende småhusbebyggelse:

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

##### Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

##### Enebolig:

Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

##### Enebolig med integrert sekundær boenhet:

Frittliggende bygning, som er beregnet på én hovedbruksenhet, men som også inneholder én mindre boenhet med alle nødvendige romfunksjoner.

Sekundærboenheten er integrert i hovedbruksenheten (én bygning).

#### Våningshus:

Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

#### Tomannsbolig:

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

#### Konsentrert småhusbebyggelse:

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

#### Rekkehus:

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

#### Kjedehus:

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

#### Terrassert bebyggelse:

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

#### Tre-/firemannsbolig:

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

#### Lavblokk:

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

#### Boligfortetting:

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

#### Småhus:

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

#### Boenhet:

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

#### Hovedbruksenhet:

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

#### Bebyggelse med støyfølsomme bruksformål:

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

#### Rom med støyfølsom bruk:

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

#### Stille områder:

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

## Bylogistikk

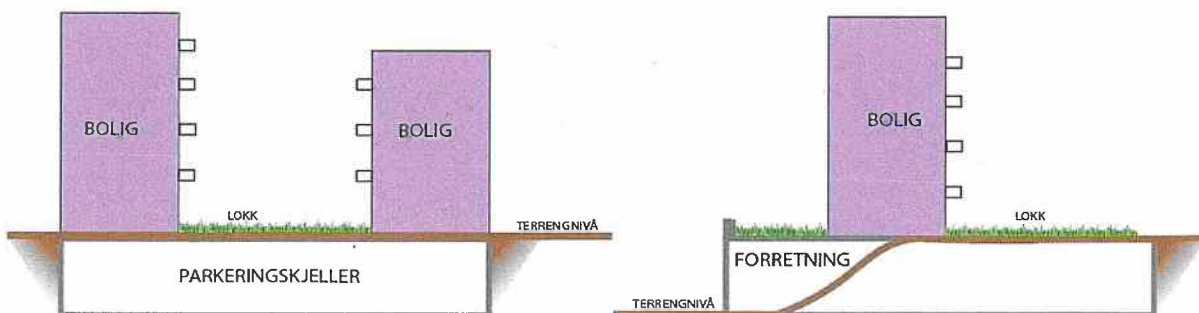
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

## Mobilitetshus

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

## Lokk – uteoppholdsarealer

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



## Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

### Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

### Trinn 2:

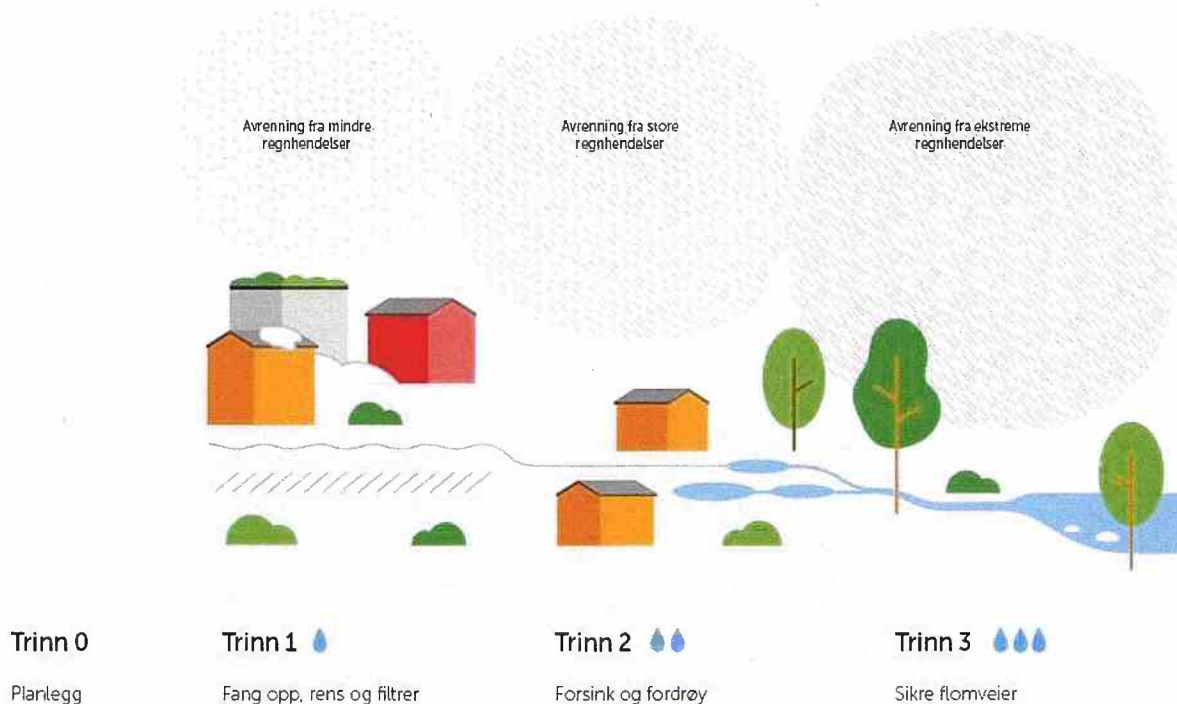
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

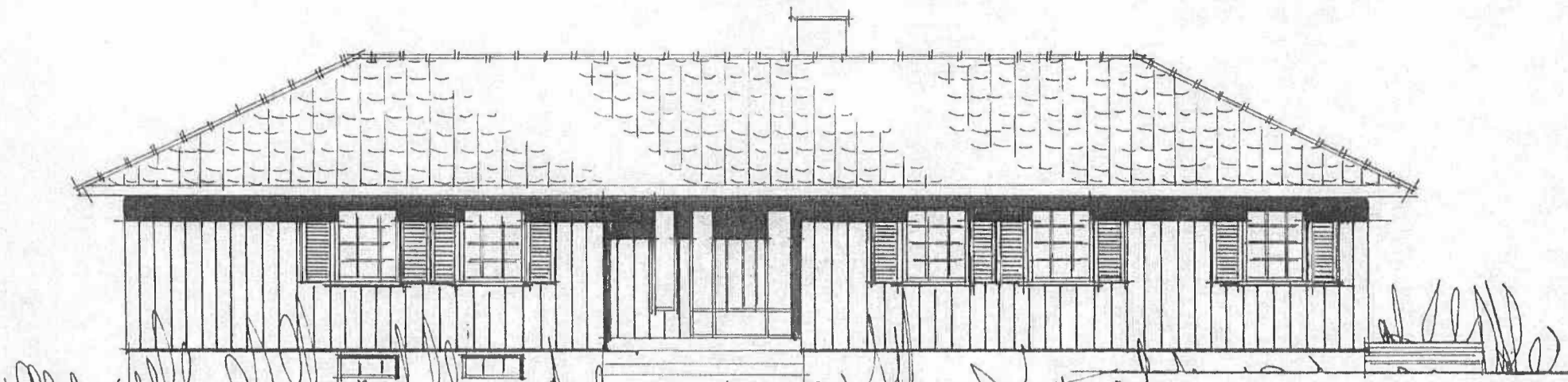
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

### Trinn 3:

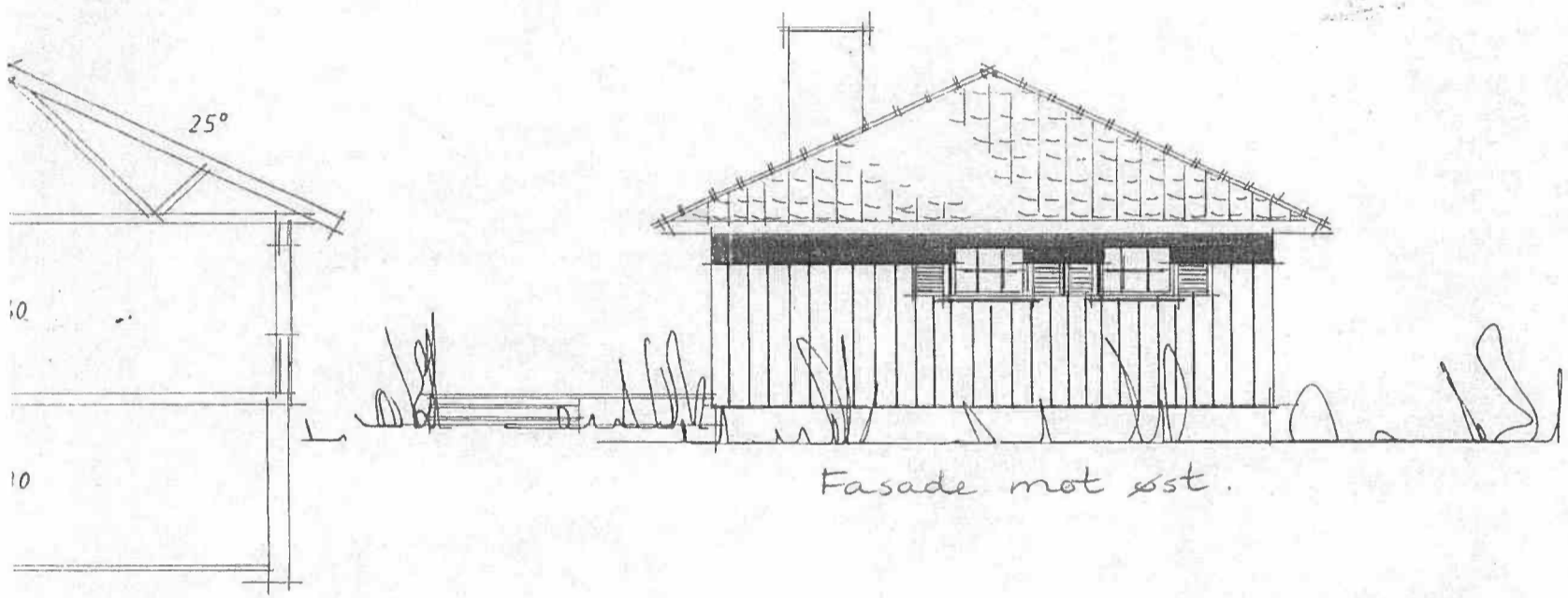
Sikre trygge flomveger (>40 mm)

Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjons sikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.

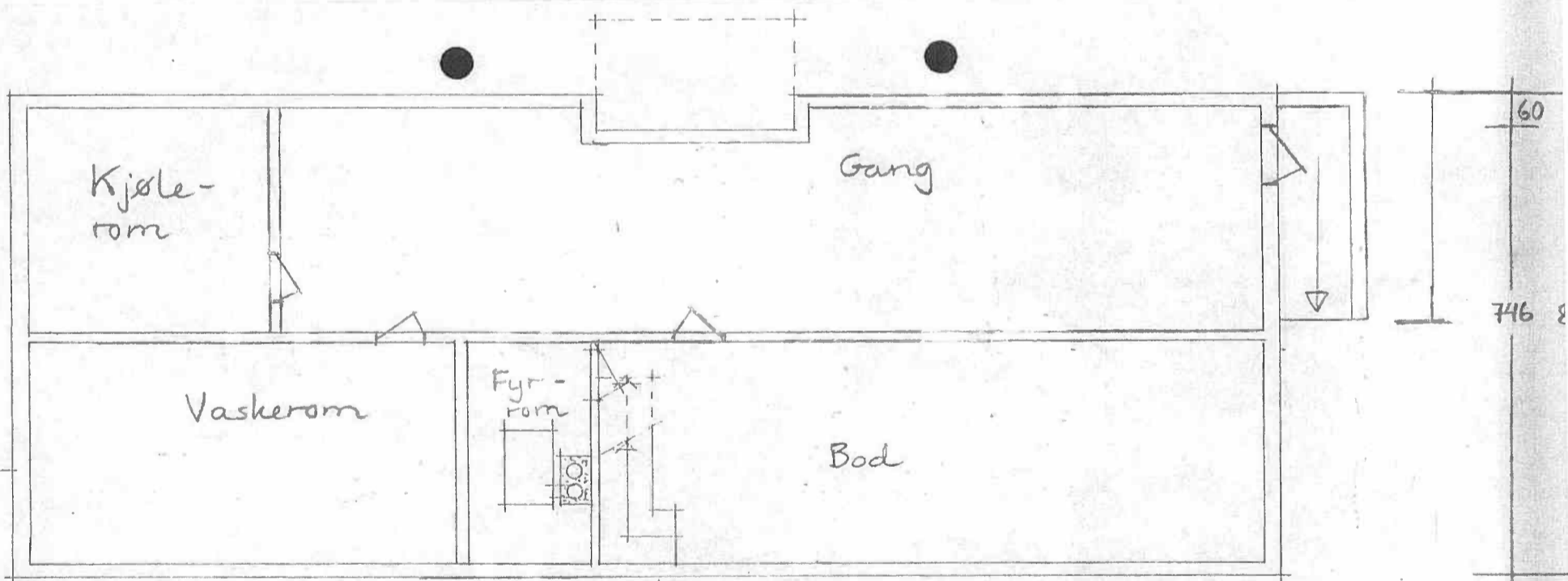
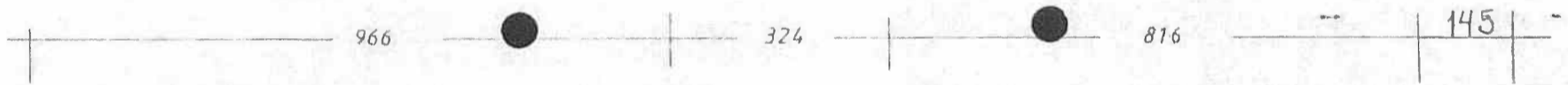




Fasade mot nord.




Fasade mot øst.

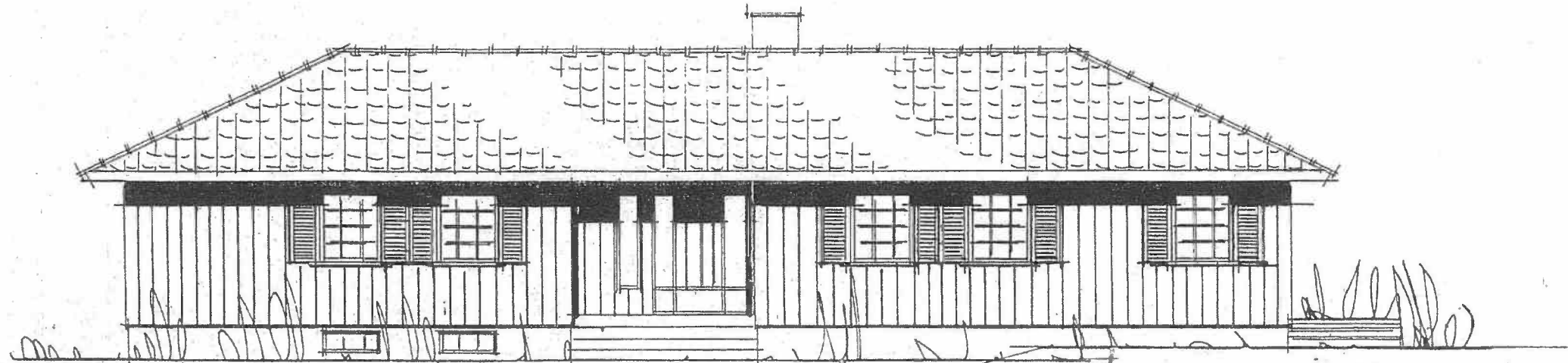


Godkjent av  
Utlønsaker planutvalg  
den 12.12.95  
Saknr. ....

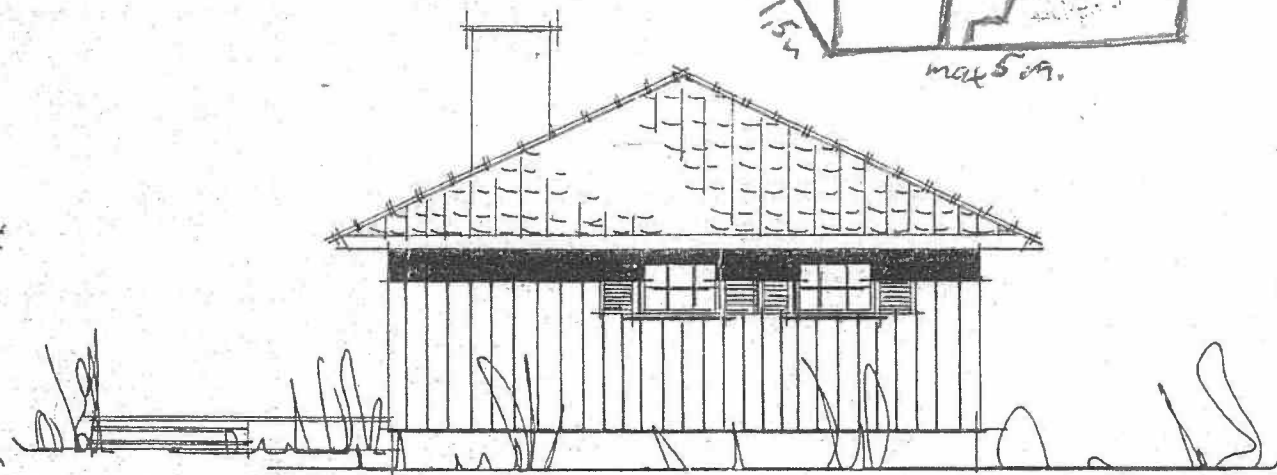
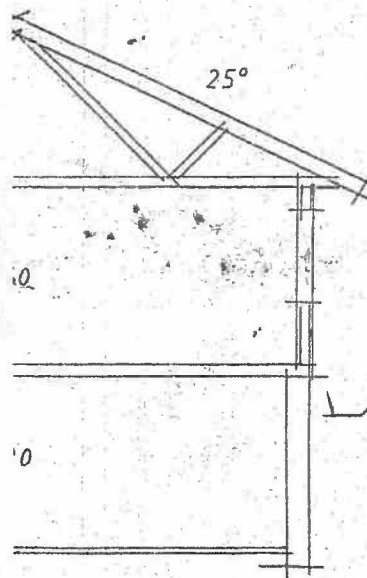
Godkjent av  
Utlønsaker byutvalg  
den 25/8.1977

7,4	 AKSJESELSKAP 2160 VORMSUND	RUTH DAMGÅRD	Øystein Tenold	DATO	2-8-77
10,8		<del>MOLØKKA</del> GARDERMOEN	Krusestuvegen 15	MÅL	1-100
		TYPE 15-77	2050 Jessheim.	TEGN.	15-77-1
1,6			Gnr. 175, bnr. 32. i Utlønsaker kommune.	NR.	

Vedlegg E-1 2205130008ULL826502



- Dybde: litt over 2 m.
- Total lengde på trapp og plattform: max 5 m.
- Max bredde på trapp og støttevegg (avstand fra hurregg): max 1,5 m.

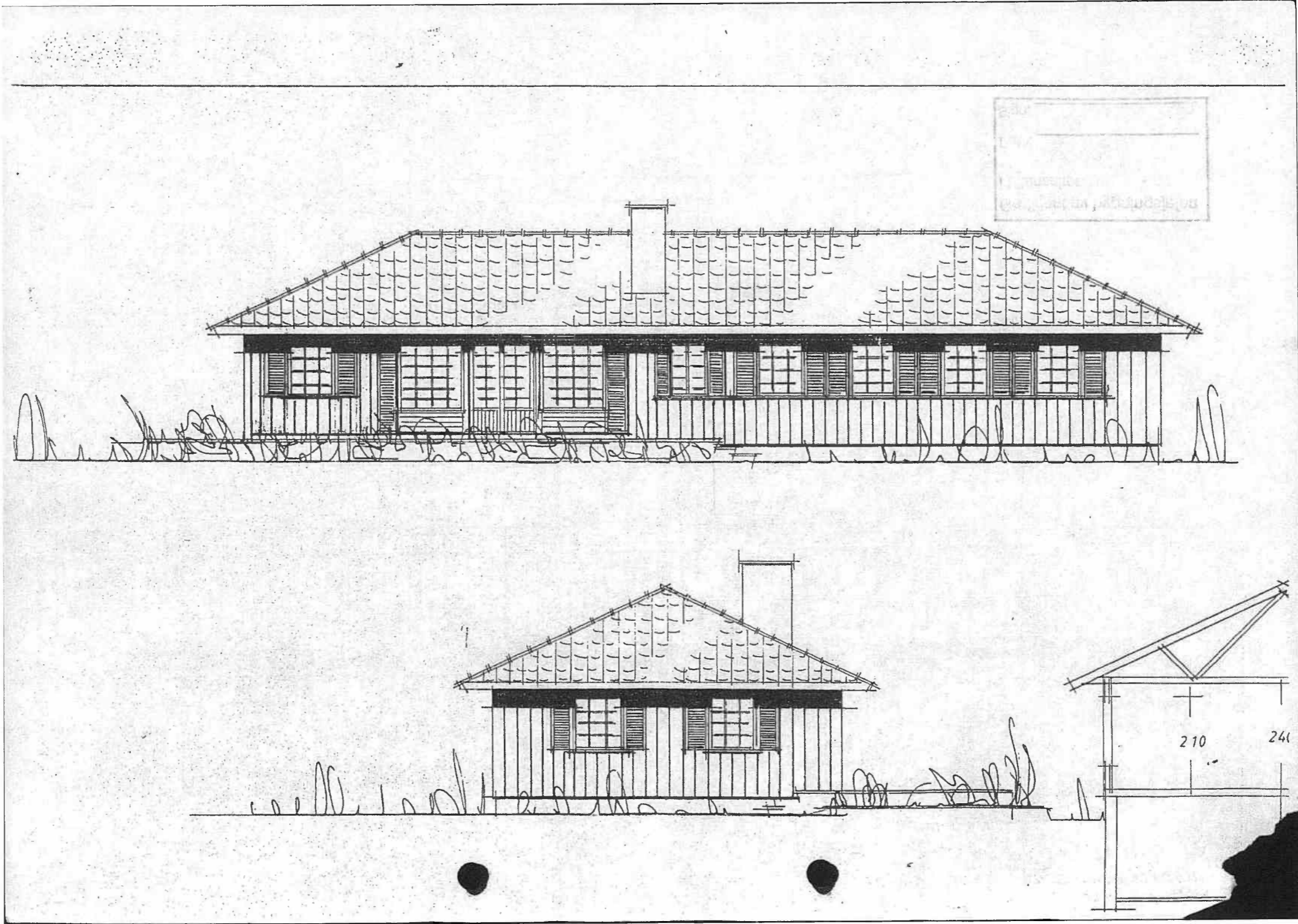


Godkjent av bygningsjefen  
i Ullensaker  
Dato: 29/4-02  
Sign.

966

324

816



Vedlegg 2

