



Øvre Romerike Eiendomsmegling AS

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

Saksnr.:

Deres ref.:
20-22-0304

Saksbehandler:
Nina Skoglund

Dato:
20.04.2021

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 117 BNR: 534 SNR: 42

Forespørsel datert: 14.09.2022.

Eiendom

- Oppgitt areal i matrikkelen 8179 m². Snr. 42 har en andel på 75/5639 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 «Gystadmarka, delfelt B2» m/best. vedtatt 04.04.2017.

Endringer:.

- Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – nåværende. Detaljeringszone – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Gystadmarka til: boligbebyggelse – nåværende. Detaljeringszone – Reguleringsplan skal fortsatt gjelde vedtatt 06.10.2014..

Grenser inntil reguleringsplan for: «Gystadmyra» vedtatt 03.05.2004. og «Gystadmyra B4» vedtatt 23.03.2015.

STØYFORHOLD:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen. | <input type="checkbox"/> Er berørt av veg/jernbanestøy. |
|---|---|

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Byggesaksavdelingen kan veilede nærmere i konkrete spørsmål.

Veg, vann og avløp:

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

Kommunale avgifter for 2022 er kr. 6728,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

«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 byggemeldt 2016.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

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

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

ANDRE MERKNADER:

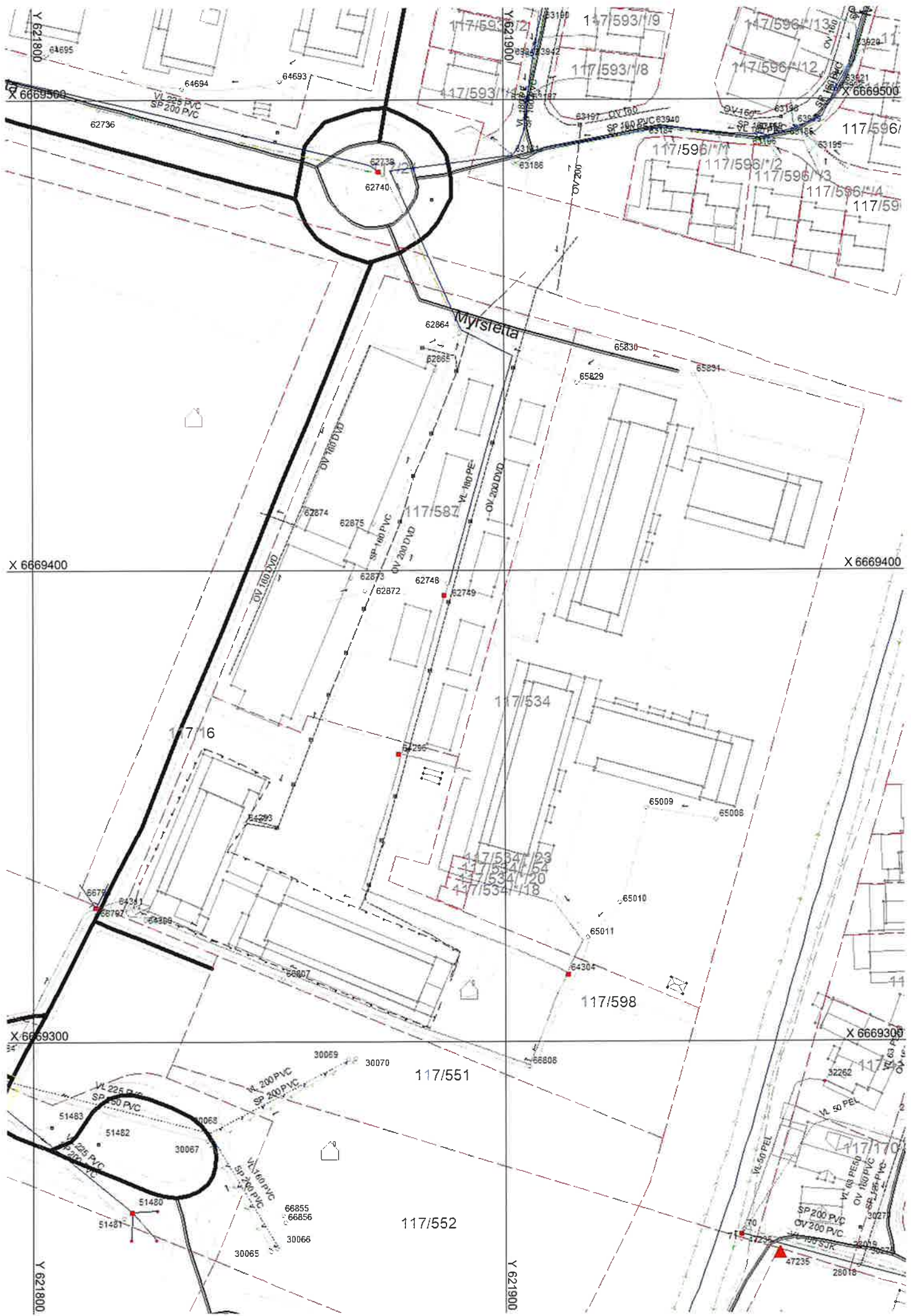
Med hilsen



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"/>	Kommuneplanbestemmelser.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Matrikkelbrev.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Ferdigattest.
	<input type="checkbox"/>	Midlertidig bruksattest.
	<input checked="" type="checkbox"/>	Eiendomskart.
	<input checked="" type="checkbox"/>	VA-kart.
	<input type="checkbox"/>	Støykart.





X 6669400

X 6669400

X 6669300

X 6669300

Y 621800

Y 621900

62738
62740

117/587

117/534

117/598

117/551

117/552

117/170

Myrskylä

17/6

VL 225 PVC
SP 200 PVC

VL 200 PVC
SP 200 PVC

VL 160 PVC
SP 200 PVC

VL 200 PVC
SP 200 PVC

VL 50 PEL
VL 60 PEEL
OV 180 PVC
SP 200 PVC
OV 200 PVC

OV 180 PVC

SP 180 PVC
OV 200 D/D

VL 180 PE
OV 200 D/D

OV 160
SP 160 PVC 63940

OV 160
SP 160 PVC 63940

VL 225 PVC
SP 200 PVC

VL 225 PVC
SP 200 PVC

VL 225 PVC
SP 200 PVC

117/593/1

117/593/8

117/596/13

117/596/12

117/596/11

117/596/12

117/596/13

117/596/14

117/596/15

117/593/2

117/596/16

117/596/17

117/596/18

117/596/19

117/596/20

117/596/21

117/596/22

117/596/23

117/596/24

117/596/25

117/596/26

117/596/27

117/596/28

117/596/29

117/596/30

117/596/31

117/596/32

117/596/33

117/596/34

117/596/35

117/596/36

117/596/37

117/596/38

117/596/39

117/596/40

117/596/41

117/596/42

117/596/43

117/596/44

117/596/45

Y 621800

Y 621900

Y 622000

X 6669500

X 6669600

X 6669700

X 6669600

X 6669700

X 6669800

X 6669700

X 6669800

X 6669900

X 6669800

X 6669900

X 6670000

X 6669900

X 6670000

X 6670100

X 6670000

X 6670100

X 6670200

X 6670100

X 6670200

X 6670300

X 6670200

X 6670300

X 6670400

X 6670300

X 6670400

X 6670500

X 6670400

X 6670500

X 6670600

X 6670500

X 6670600

X 6670700

X 6670600

X 6670700

X 6670800

X 6670700

X 6670800

X 6670900

X 6670800

X 6670900

X 6671000

X 6670900

X 6671000

X 6671100

X 6671000

X 6671100

X 6671200

X 6671100

X 6671200

X 6671300

X 6671200

X 6671300

X 6671400

X 6671300

X 6671400

X 6671500

X 6671400

X 6671500

X 6671600

X 6671500

X 6671600

X 6671700

X 6671600

X 6671700

X 6671800

X 6671700

X 6671800

X 6671900

**For matrikkelenhet:**

Kommune: **3033 - ULLENSAKER**
Utskriftsdato / klokkeslett: 19.09.2022 kl. 10:10
Gårdsnummer: **117**
Produsert av: Nina E Skoglund
Bruksnummer: **534**
Attestert av: Ullensaker kommune
Festenummer:
Seksjonsnummer: **42**

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedomsregistrering» (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

Matrikkelenhetsnummer

Matrikkelenhetsnummer: Seksjon
Bruksnavn:
Etableringsdato: 26.03.2019
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Sameiebrøk: 46 / 5639 i matrikkelenhetsnummer 117 / 534
Formål seksjon: Boligseksjon

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		011096	BRENNI JØRGEN	H0405	MYRSLETTA 213 2052 JESSHEIM	1 / 1

Forretninger der matrikkelenhetsnummeret er involvert

Forretning

Forretningstype

Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato

Kommunal saksreferanse

Nettadresse (URL)

Annen referanse

Status

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring

Signatur

Dato

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Omnummerering v/kommuneendring Omnummerering	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd 01.01.2020
		Omnummerert til:	3033 - 117/534		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/1		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/1		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/2		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/2		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/3		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/3		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/4		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/4		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/5		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/5		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/6		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/6		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/7		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/7		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/8		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/8		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/9		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/9		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/10		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/10		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/11		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/11		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/12		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/12		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/13		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/13		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/14		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/14		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/15		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/15		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/16		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/16		
		Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/17		
		Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/17		

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/18
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/18
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/19
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/19
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/20
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/20
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/21
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/21
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/22
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/22
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/23
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/23
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/24
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/24
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/25
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/25
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/26
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/26
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/27
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/27
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/28
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/28
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/29
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/29
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/30
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/30
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/31
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/31
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/32
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/32
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/33
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/33
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/34
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/34
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/35
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/35
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/36
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/36

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/37
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/37
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/38
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/38
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/39
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/39
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/40
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/40
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/41
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/41
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/42
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/42
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/43
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/43
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/44
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/44
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/45
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/45
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/46
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/46
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/47
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/47
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/48
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/48
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/49
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/49
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/50
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/50
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/51
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/51
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/52
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/52
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/53
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/53
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/54
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/54
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/55
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/55

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/56
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/56
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/57
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/57
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/58
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/58
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/59
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/59
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/60
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/60
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/61
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/61
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/62
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/62
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/63
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/63
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/64
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/64
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/65
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/65
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/66
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/66
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/67
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/67
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/68
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/68
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/69
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/69
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/70
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/70
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/71
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/71
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/72
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/72
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/73
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/73
Omnummerert til: 3033 - 117/534/0/74
Omnummerert fra: 0235 - 117/534/0/74

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/75
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/75
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/76
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/76
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/77
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/77
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/78
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/78
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/79
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/79
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/80
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/80
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/81
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/81
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/82
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/82
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/83
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/83
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/84
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/84
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/85
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/85
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/86
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/86
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/87
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/87
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/88
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/88
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/89
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/89
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/90
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/90
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/91
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/91
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/92
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/92
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/93
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/93

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/94
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/94
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/95
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/95
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/96
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/96
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/97
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/97
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/98
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/98
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/99
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/99
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/100
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/100
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/101
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/101
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/102
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/102
Omnummerert til:	3033 - 117/534/0/103
Omnummerert fra:	0235 - 117/534/0/103

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur Dato

	21.03.2019	Tinglyst	28.03.2019	Haugenmartin 21.03.2019
Seksjonering		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Seksjonering	2018/9641	Avgiver	0235 - 117/534	-54,5
		Mottaker	0235 - 117/534/0/18	20
		Mottaker	0235 - 117/534/0/20	11,5
		Mottaker	0235 - 117/534/0/23	11,5
		Mottaker	0235 - 117/534/0/54	11,5
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/1	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/2	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/3	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/4	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/5	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/6	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/7	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/8	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/9	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/10	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/11	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/12	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/13	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/14	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/15	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/16	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/17	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/19	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/21	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/22	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/24	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/25	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/26	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/27	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/28	
		Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/29	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikelføring
Signatur Dato

Rolle	Matrikelenhet	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/30	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/31	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/32	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/33	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/34	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/35	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/36	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/37	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/38	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/39	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/40	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/41	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/42	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/43	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/44	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/45	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/46	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/47	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/48	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/49	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/50	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/51	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/52	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/53	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/55	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/56	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/57	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/58	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/59	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/60	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/61	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/62	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkeløpning
Signatur
Dato

Arealendring

Rolle	Matrikkelenhets	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/63	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/64	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/65	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/66	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/67	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/68	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/69	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/70	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/71	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/72	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/73	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/74	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/75	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/76	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/77	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/78	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/79	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/80	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/81	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/82	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/83	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/84	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/85	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/86	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/87	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/88	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/89	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/90	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/91	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/92	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/93	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/94	

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato
Matrikkeløp
Matrikkeløp
Matrikkeløp

Rolle	Matrikkelenhetsnummer	Arealendring
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/95	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/96	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/97	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/98	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/99	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/100	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/101	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/102	
Etablert/Endret	0235 - 117/534/0/103	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr:	300 723 875	Bebyggelseareal:	800	Ant. boliger:	51	Datoer	
Løpenr:		Bruksareal bolig:	5 872	Ant. etasjer:	6	Rammestilling:	
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk	Igangsettingstillatelse:	07.01.2019
	Nord: 6669366 Øst: 621920	Bruksareal totalt:	5 872	Avløp:	Offentlig kloakk	Tatt i bruk:	21.06.2019
Bygningsendringskode:		Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Ja	Midlertidig brukstillatelse:	16.09.2020
Bygningstype:	Store sammenb. boligbygg på 5 etg. el. mer	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal totalt:	0				
Bygningsstatus:	Ferdigattest	Alternativt areal:	0				
Energikilder:	Elektrisitet	Alternativt areal 2:	0				
Oppvarming:	Elektrisk						

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H05	3	283	0	283	0	0	0	0	0
H04	11	954	0	954	0	0	0	0	0
H03	12	718	0	718	0	0	0	0	0
H02	13	763	0	763	0	0	0	0	0
H01	12	728	0	728	0	0	0	0	0
U01	0	2426	0	2426	0	0	0	0	0

Bruksenheter

Adresse 8090 Myrsletta 213

Bruksenhetsnummer H0405

Bruksenhetstype Bolig

Bruksareal 46

Ant. rom 2

Kjøkkentilgang Kjøkken

Bad 1

WC 1

Matrikkelenhet 117/534/0/42

Kontaktpersoner

Rolle Føds.dato/org.nr Navn Bruksenhet Adresse

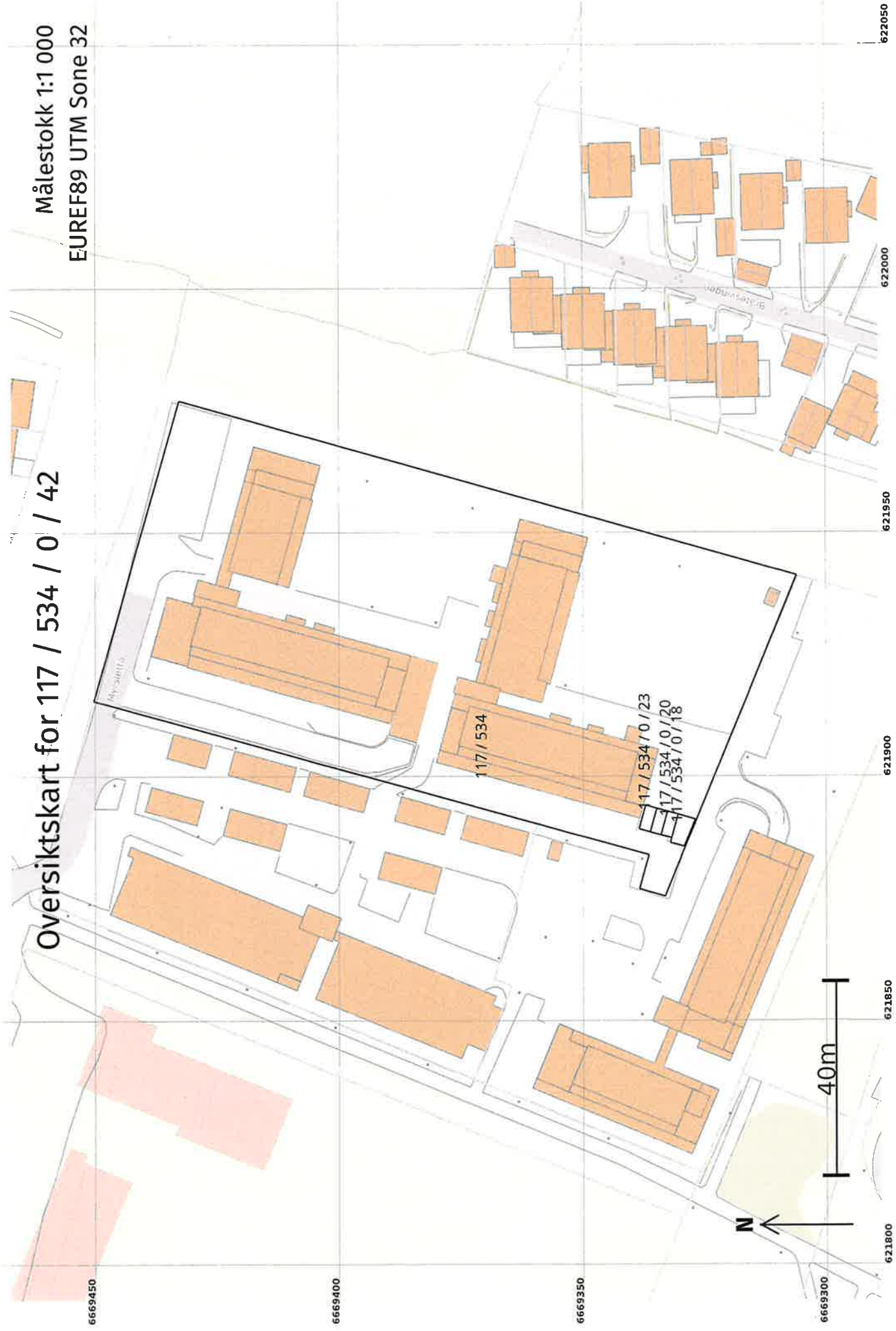
Tiltakshaver 987099011

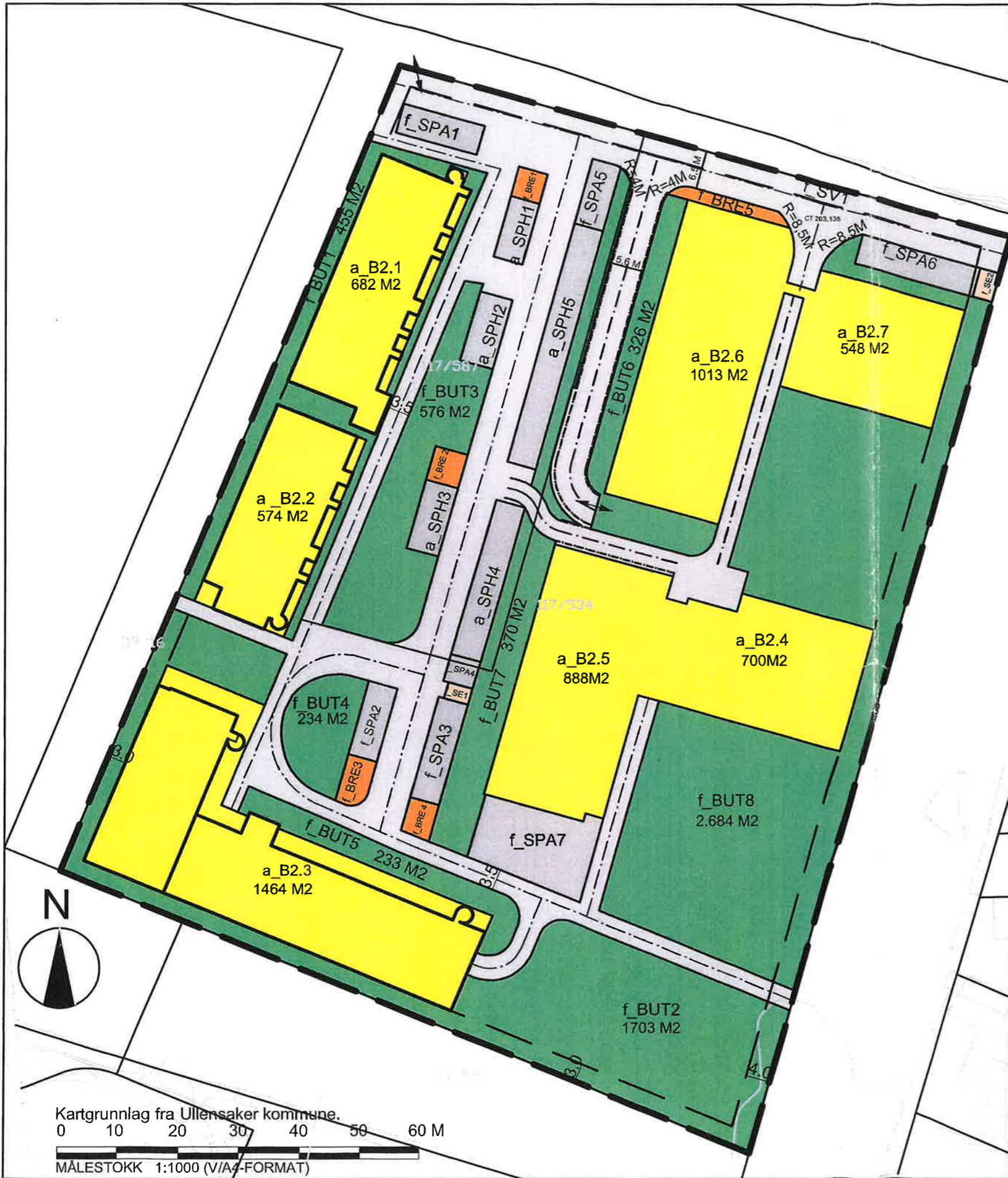
PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS

Postboks 143 Lysaker
1325 LYSAKER

Oversiktskart for 117 / 534 / 0 / 42

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32





TEGNFORKLARING

PBL § 12 REGULERINGSPLAN

BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5 ledd nr. 1

- BOLIGER - SOSI KODE 1110
- RENOVASJONSANLEGG - SOSI KODE 1550
- UTEOPPHOLD - SOSI KODE 1600

SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5 ledd nr. 2

- VEG - SOSI KODE 2010
- PARKERING - SOSI KODE 2080
- PARKERINGSBUS / ANLEGG - SOSI KODE 2083
- TRAFØ - SOSI KODE 2110

STREKSYMBOLER

- PLANENS BEGRENŚING
- FORMÅLSGRENŚE
- BYGGEGRENŚE - SOSI KODE 1211
- TOMTEGRENŚE - SOSI KODE 1203
- SENTERLINJE VEG - SOSI KODE 1221
- BEBYGGELSE SOM INNGÅR I PLANEN - SOSI KODE 1214
- KJØREFELT - SOSI KODE 1224
- AVSTANDLINJE - SOSI KODE 1259
- AVKJØRSEL - SOSI KODE 1242

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:	FKB	Kartref.:	Euref 89 Sone32
Dato for basiskart:	26.05.2015	Ekvidistans:	1000 mm
		Høyderef.:	NN1954

DETALJREGULERINGSPLAN FOR
GYSTADMYRA, DELFELT B2,
MYRVEGEN, 2052 JESSHEIM,
ULLENSAKER KOMMUNE

Kart dato: 15.03.2016
Arealplan ID: 393
Vertniv 2

SAKSBEHANDLING IFLG. PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN.
Kommunestyrets vedtak: 3. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra..... til.....			
2. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker			
Offentlig ettersyn fra..... til.....			
1. gangs behandling i det faste utvalget for plansaker		20.09.2016	FK
Offentlig ettersyn fra..... til.....			
Kunngjøring av oppstart av planarbeidet	2015/6202	19.12.2015	
PLANEN UTARBEIDET AV: FINN KLEIVA SIVILARKITEKT MNAL FRIDTJOF NANSENS Plass 9, 0160 OSLO Tlf. 22 42 17 60 Fax. 22 33 00 53 Epost: finn@kleivaarkitekt.no	SAKS-NR	TEGN-NR	SAKS-BEH.
		DG-01	FKL

Kartgrunnlag fra Ullensaker kommune.
0 10 20 30 40 50 60 M
MÅLESTOKK 1:1000 (V/A4-FORMAT)

Revisjon 3, dato 22.03.16

**ULLENSAKER KOMMUNE
REGULERINGSBESTEMMELSER FOR:**

**Detaljreguleringsplan for
Gystadmyra, delfelt B2, gnr/bnr: 117/534, 587**

Vedtatt av Ullensaker kommune den _____

Ordfører

Reguleringsplan er datert 22.03.16

Reguleringsbestemmelsene er datert 22.03.16

Bestemmelsene gjelder også i forhold til følgende mindre endringer	
Vedtaksdato	DETALJREGULERING / ENDRINGER AV PLAN

1.0 GENERELT, REGULERINGSFORMÅL

(Plan- og bygningslovens § 12-5, ledd 1 og 2)

Bebyggelse og anlegg:

- Boligbebyggelse (B2.1 – B2.7)
- Uteoppholdsarealer (f_BUT 1 – f_BUT 8)
- Trafostasjon (f_SE 1 – f_SE 2)
- Renovasjonsanlegg (f_BRE 1 – f_BRE 5)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Felles gangveg (f_SV1)
- Parkeringsplasser (f_SPA 1 – f_SPA 7 og a_SPH 1 – a_SPH 5)
- Parkeringskjeller

2.0 REKKEFØLGEBESTEMMELSER

(Plan- og bygningsloven § 12-7 ledd 10)

2.1 Grunnundersøkelser

Det skal dokumenteres for grunnforhold i planområdet før rammetillatelse gis.

2.2 Detaljplaner

- a) Utomhusplan skal være innsendt og godkjennes i forbindelse med behandling av rammetillatelse.
- b) Detaljplaner for vann- og avløpsanlegg i planområdet samt planer for overvannshåndtering skal behandles og godkjennes av VARV-enheten før anleggene bygges. Samtidig avklares også om deler av det interne VA-nettet er av en slik art at det kan søkes om kommunal overtakelse. Det forutsettes at det feltinterne vannforsyningsnettet blir dimensjonert for brannvern frem til de brannvannuttak som bygningsmyndighetene krever.

2.3 VA-anlegg

VA-anlegg skal være bygget og godkjent som driftsklart av VARV-enheten før det gis brukstillatelse for bebyggelsen det skal betjene. Annen ordning må godkjennes særskilt av VARV-enheten.

2.4 Felles utearealer

Leke- og utearealer (f_BUT 1 – f_BUT 8) skal være ferdigstilt og beplantet før gis brukstillatelse eller påfølgende vår dersom bebyggelsen tas i bruk om vinteren. Ved etappevis utbygging skal de arealer som naturlig hører til den enkelte etappe ferdigstilles samtidig. Avgrensningen av den enkelte etappe skal godkjennes av kommunen.

3.0 FELLESBESTEMMELSER

3.1 Vann, avløp, renovasjon og veg

- a) Tilknytningspunkter for vann- og avløpsledninger for bebyggelsen i planområdet til det overordnede VA-nettet i Gystadmyra er vist på VA-rammeplan for Gystadmyra, utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS. I planen er det også angitt flomveger i form av terrenggrøfter ut av reguleringsområdet. Dersom dette endres skal rammeplanen justeres og oversendes VAR-enheten sammen med detaljplanene for vann og avløp nevnt nedenfor.
- b) Overvann inkludert takvann og drenevann skal håndteres i samsvar med prinsipper for lokal overvannshåndtering og i henhold til overordnet rammeplan VA for området. Det forutsettes infiltrasjon/fordrøyning på egen eiendom i tillegg til overvannskanaler som framgår av overordnet rammeplan. Det må sikres fall til overvannskanaler. Eventuelle nedgravde parkeringsløsninger må prosjekteres og bygges slik at de ikke bidrar til drenering av grunn/senkning av grunnvannsstand.
- c) Renovasjonsordningen skal være i henhold til renovasjonsforskriften for Ullensaker kommune. Detaljert plan skal godkjennes av VARV-enheten og sendes i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

4.0 FELLESOMRÅDER

4.1 Felles gangveg

Gangveg innenfor planområdet er felles for alle beboerne i planområdet.

4.2 Felles parkeringsplass

Det skal til enhver tid være opparbeidet 1 p-plass pr. 60 m² boareal. Parkeringsplasser opparbeides som felles for beboerne i planområdet. I parkeringsarealene legges det inn antall parkeringsplasser for funksjonshemmede tilsvarende 5 %.

For områdene a_B2.1 og a_B2.2 kan all parkering legges på terreng (SPH 1 – SPH 5 + f_SPA1 – f_SPA 5). For områdene B2.3 – B2.7 skal parkering legges i parkeringskjeller, unntatt parkering (f_SPA 6 og f_SPA 7) som kan legges på terreng som vist på plankart. Minimum 10 % av total antall parkeringsplasser skal avsettes til gjesteparkering.

4.4 Felles uteoppholdsareal

Det skal avsettes 60 m² uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 10 m² avsettes til grendelekeplass utenfor planområdet jf. reguleringsplanen for Gystadmyra, vedtatt 03.05.04.

Innenfor planområdet skal det være minimum 50 m² felles uteoppholdsareal pr. bolig. I beregningen av uteoppholdsareal inkluderes privat hage/balkong i tillegg til felles uteoppholdsareal (f_BUT 1 – f_BUT 8).

Uteoppholdsareal inkluderer også lekeareal og grøntareal som er felles for beboere i planområdet.

- a) Av de 50 m² uteoppholdsareal pr. boenhet skal minimum 15 m² avsettes til lekeareal. Lekearealene skal være tilgjengelige for hele planområdet. Areal, utforming og estetiske kvaliteter skal dokumenteres i utomhusplan som godkjennes ved rammetillatelse.

Det tillates ikke oppført bygninger på lekeområdene. Unntak kan gjøres for mindre lekehus som naturlig hører hjemme i lekeområdet. Lekeområdene skal være tiltalende og brukervennlig i materialbruk og funksjon. Lekeplassene skal til enhver tid følge gjeldende forskrifter.

- b) Grøntarealene skal danne en tiltalende ramme rundt ny bebyggelse og ved hjelp av vegetasjon virke romdannende for boligens uteoppholdsareal og dempende på bygningenes høyde. Det tillates ikke oppført bygninger på fellesområdene. Unntak kan gjøres for mindre byggverk som naturlig hører hjemme i områdene, f.eks. grillhus. Opparbeidelse av grøntanleggene skal fremgå i utomhusplanen.

5.0 BEBYGGELSE

5.1 Blokkbebyggelse

- a) Området B2.1 – B2.2 og B2.4 – B2.7 tillates oppført med maks gesimshøyde 13,5 meter + tilbaketrukket toppetasje med totalhøyde 16,5 meter. Området B2.3 tillates oppført med maks gesimshøyde 16,5 meter + tilbaketrukket toppetasje med totalhøyde 19,5 meter. Område B2.4 og B2.7 trappes ned til maks gesimshøyde 8 meter mot friområde i øst.

Inntil 15 % av bebyggelsen i hvert område kan oppføres med høyere gesims-/mønehøyde, f.eks. fond-/aksemotiv og trapp/heistårn.

Tilbaketrukkede partier skal trekkes min. 1,8m tilbake i forhold til hovedfasade. Toppetasjen kan utgjøre maks. 75 % av underliggende etasjes areal (BRA).

- b) Planområdet tillates oppført med maks. %- BYA = 32 %.



KLEIVA FINN SIVILARKITEKT MNAL
Fridtjof Nansens plass 9
0160 OSLO

Att. Finn Kleiva

Saksnr.:
2016/6732-113

Deres ref.:

Saksbehandler:
Jonny Leirpoll

Dato:
16.09.2020

GNR 117/534 - FERDIGATTEST - BOLIGBLOKKER M.M

Gnr/Bnr/Fnr/Snr	117/534/*/1-103	Byggested	Myrsletta 169 - 221
Tiltakshaver	PEAB AS	Ansv. SØK	Sivilarkitekt Finn Kleiva
Tiltak	Boligblokker med tilhørende anlegg (Byggetrinn 3 og 4)		

Dokumentasjon og avgitt erklæring

Ferdigattest gis på grunnlag av anmodning og tilhørende dokumentasjon, mottatt 26.06.2020, sist komplettert 15.09.2020 med tilbakemelding fra VARV- enheten vedrørende VA-sluttdokumentasjon jf. SAK10 § 8-1 og plan og bygningsloven (pbl) § 21-10. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i søknad om tillatelse til tiltak med eventuelle senere tillegg.

Det er bekreftet at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest	Ja
Det er sendt inn sluttrapport for avfall og miljøsanering	Ja
Det er bekreftet at tilstrekkelig dokumentasjon som grunnlag for driftsfasen (FDV) er overlevert byggets eier	Ja
Gjennomføringsplan, dato, versjon	25.06.2020 – versjon 8

Varmesystem

Det er oppgitt følgende varmesystem for tiltaket: Elektrisitet, vannbåren radiator og elektriske varmekabler.

Avslutning av saken

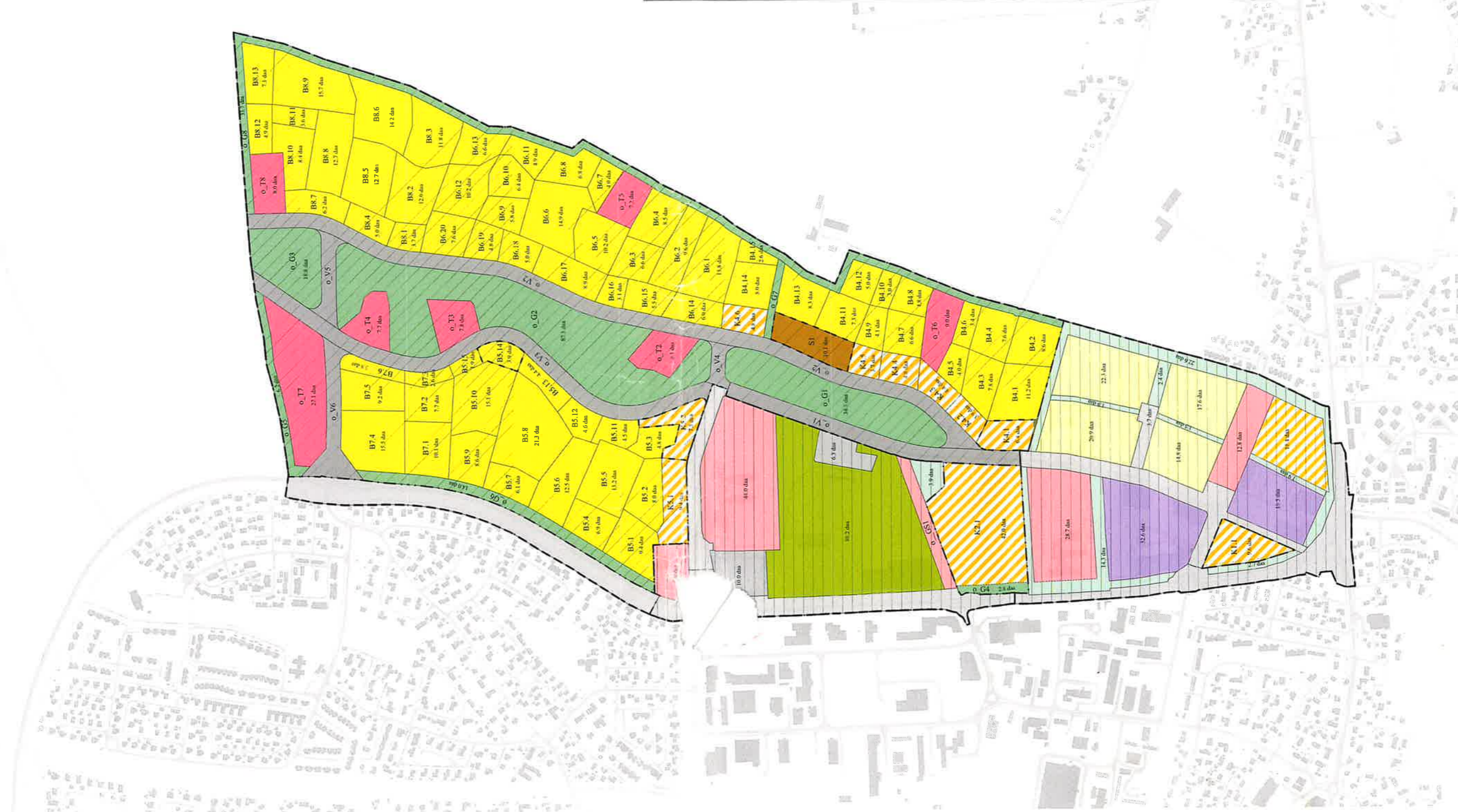
Ferdigattesten er ikke én bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetens avslutning av saken.

Ullensaker kommune
Byggesaksavdelingen

Jonny Leirpoll
seniorrådgiver

Mari Wethal Eidem
rådgiver

Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.



TEGNFORKLARING
Planid: **Kommuneplan/Kommuneplan_PBL_2008**

- §11-7. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**
- Boligbebyggelse - nåværende (Yellow)
 - Boligbebyggelse - fremtidig (Light Yellow)
 - Tjenesteyting - nåværende (Pink)
 - Tjenesteyting - fremtidig (Light Pink)
 - Sentrumsformål - fremtidig (Brown)
 - Næringsbebyggelse - nåværende (Purple)
 - Ideitilsanlegg - nåværende (Light Purple)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - nåværende (Light Green)
 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål - fremtidig (Yellow-Orange)

- §11-7. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur**
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - nåværende (Grey)
 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - fremtidig (Light Grey)
 - Veg - nåværende (Light Grey)
 - Hovednett for sykkel - fremtidig (Pink)
 - Parkering - nåværende (Dark Grey)

- §11-7. Nr. 3 - Grønnstruktur**
- Grønnstruktur - nåværende (Green)
 - Grønnstruktur - fremtidig (Light Green)

- §11-8 - Hensynssoner**
- Detailerings-Reguleringsplan skal fortsatt gjelde (White)
 - Gjennomføringsone - Krav om felles planelegging (H810) (White with diagonal lines)

- §11-8 - Bestemmelsesområder**
- Miljøkvalitet og estetikk (White)

- Linjesymbol**
- KpGrense (Dashed line)
 - KpArealGrense (Dotted line)
 - KpGjennomføringsGrense (Dash-dot line)
 - KpDetaileringsGrense (Long-dashed line)
 - KpBestemmelsesGrense (Short-dashed line)
 - ByggeGrense (Dotted line)

Basiskart er tegnet med svak gråfarge
Kartegghenkel
Kilde for basiskart: 20.06.2014
Dato for basiskart: 20.06.2014
Koordinatsystem: UTM zone 32 E (EPSG)
Høydeferdning: NN 2008

Kommuneplan
Gystadmarka
Uttalelse: MED TILHØRENDE PLANBESTEMMELSER
Kommune:

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	
SAKS-NR	DATE
201014	201014
67/4	6.10.14
232/13	26.10.13
091210	09.12.10
PLANNR.	TEGNNR./SAKSBEH.



Arbeids-ID	Prosjekt
	Uttalelse
	Kommuneplan
	SAKS-NR
	DATE
	SGN

Kommunedelplan for Gystadmarka, Ullensaker kommune

Planbestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av Kommunestyret 6.10.14, sak 67/14

Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 11.2.2016.

§ 1 Planens rettsvirkning

Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jf. plan- og bygningsloven (pbl) kap. 11.

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

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

2.1 Områder med marine avsetninger og mulige forekomster av kvikkleire*

2.2 Sikring mot radon

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

2.3 Overvann**

2.4 Nåværende byggeområder***

2.5 Fremtidige byggeområder

Tiltak etter pbl § 20-1 kan ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan. Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen, og det skal tilstrebes en effektiv arealutnyttelse. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger synliggjøres og avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer.

§ 3 Energi

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

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

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

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

§ 4 Rekkefølgebestemmelser

4.1 Teknisk infrastruktur m.m.

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

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

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

Grunnvannet i planområdet skal ikke senkes. Overordnet plan for håndtering av overvann og høy grunnvannstand innenfor planområdet skal utarbeides før utvikling av delområdene 2, 4, 5, 6, 7 og 8 kan igangsettes. Tilsvarende må det utarbeides en overordnet rammeplan for vann og spillvannsledninger.

Adkomst til skogbruksarealer skal være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

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

Rekkefølge utbygging av delfelt:

Det legges ingen krav til utbyggingsrekkefølge på delfelt i kommunedelplanen. Detaljer vedr. rekkefølge og endelig tidspunkt for utbygging, vil avklares i det til en hver tid gjeldende boligbyggeprogram.

Delområde 1

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde K1.1 gis skal det være etablert:

- torg i tilknytning til delfelt K1.1

Delområde 2 – kombinert bebyggelse og anleggsformål

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 2 gis skal det være etablert:

- overvannsanlegg innenfor delområdet og G1.
- gang- og sykkelforbindelse (sykkelmotorveg) til Jessheim sentrum gjennom området og fram til «tverrvegen» jf. Byplanen (vedtatt i kommunestyret 16.6.2014).
- bro for gående og syklende over fv.174 ved Brannmannsvegen.

Delområde 3 - Gystadmarka skole og idrettsanlegg

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 3 gis skal:

- «Vestre parkveg» (V1) reguleres og etableres langs med hele delområde 3, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.
- Markavegen etableres fram til «Vestre parkveg» (V1).

Delområde 4

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 4 gis skal:

- overvannsanlegg innenfor G1 etablert.
- bydelsparken G1 etablert som urban park med bydelslekeplass.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom G1 etablert
 - i retning nord/sør
 - mellom GS1 og S1
- grønnstrukturforbindelsen langs områdets nordlige (G7) og østlige grense (G8) være opparbeidet med kombinert tur- og løypetråse.
- «Østre parkveg» (V2) regulert og etablert langs med hele delområde 4, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.
- Markavegen være etablert fram til «Vestre parkveg» (V1).
- Vegforbindelsen (V4) være regulert og etablert jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S1 (Gystadmarka bydelsentrum) gis skal torg i tilknytning til nærsenteret være opparbeidet.

Delområde 5

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 5 (inkludert felt T3) gis skal:

- overvannsanlegg og grønnstruktur innenfor G2 være etablert.
- bydelsparken G2 være etablert med dammer/tjern tilrettelagt for rekreasjon.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom G2 være etablert.
- Markavegen være etablert fram til «Vestre parkveg» (V1).
- «Vestre parkveg» (V3) regulert og etablert fra Markavegen langs med hele delområde 5, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.

Delområde 6

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 6 (inkludert felt T2) gis skal:

- overvannsanlegg innenfor G2 være etablert.
- bydelsparken G2 være etablert med dammer/tjern tilrettelagt for rekreasjon.
- grønnstrukturforbindelsen langs med området i øst være etablert med kombinert tur- og løypetråse som er koblet mot eksisterende stisystem.
- «Østre parkveg» (V2) være regulert og etablert langs med hele delområde 6, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.
- Markavegen være etablert fram til «Vestre parkveg» (V1).
- Vegforbindelsen (V4) være regulert og etablert jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom G2 være etablert.

Delområde 7

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 7 (inkludert felt T4) gis skal:

- overvannsanlegg innenfor G2 og G3 være etablert.

- bydelsparken G2 være etablert med dammer/tjern tilrettelagt for rekreasjon.
- bydelsparken G3 være etablert med treningsfelt for ballidrett.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom G2 og G3 være etablert.
- det fra eksisterende undergang ved fv. 174 være etablert en trafikksikker forbindelse videre ut i hovedstisystemet nord for planområdet.
- grønnstrukturforbindelsen langs med området i nord (G5 og G8) være etablert med kombinert tur- og løypetrase.
- rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 (V6) være regulert og opparbeidet jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene
- «Vestre parkveg» (V2) være regulert og etablert langs med hele delområde 7, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.

Delområde 8

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse innenfor delområde 8 gis skal:

- overvannsanlegg innenfor G2 og G3 være etablert.
- bydelsparken G2 være etablert med dammer/tjern tilrettelagt for rekreasjon.
- bydelsparken G3 være etablert med treningsfelt for ballidrett.
- gang- og sykkelforbindelse gjennom G2 og G3 være opparbeidet.
- grønnstrukturforbindelsen langs med området i nord og øst (G8) være etablert med kombinert tur- og løypetrase som er koblet mot eksisterende stisystem.
- rundkjøring og adkomstveg fra fv. 174 (V5 og V6) være regulert og opparbeidet jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.
- «Østre parkveg» være regulert og etablert langsmed hele delområde 8, jf. vegprofil i § 9 i retningslinjene.

4.3 Utomhusplan

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

§ 5 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

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

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

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

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

§ 6 Bebyggelse og anlegg

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

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

6.1 Byforming innenfor Gystadmarka

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

Gående og syklende skal prioriteres i Gystadmarka. Det skal legges opp til et oversiktlig, trafikksikkert og lett fattbart, finmasket gangvegnett som sikrer korte avstander i kvartalene som en gjennomgående kvalitet i alle reguleringsplaner.

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

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

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

Adkomst til forretninger som ligger mot gate, skal normalt sikres direkte fra gate. Det skal tilstrebes korte fasadelengder pr. forretning og dører mot gaterom.

6.2 Generelt

Avgrensning og betegnelse på delområder innenfor bydelen Gystadmarka vises i plankartet. Byggehøyder angis i gesims-/mønehøyde. Det angis høydeintervall med krav om intern variasjon, og i noen tilfeller krav om nedtrapping mot spesiell bebyggelse, gate eller landskap. Ved oppføring av saltak skal mønehøyde forholde seg til styrende gesimshøyde. All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate eller uteareal.

Tilgrensende byggeområder i delfeltet og nærliggende del av hovedgrønnstruktur (G1/G2/G3), samt øvrig tilgrensende grønnstruktur skal inngå i reguleringsplanen. Det skal sikres interne stiforbindelser med kobling mot/mellom grøntstrukturer, samt gang- og sykkelforbindelser fra delfeltene fram til hovedvegene (Østre parkveg og Vestre parkveg). For delfeltene 4, 6 og 8 skal det legges spesielt vekt på tilgang til G8 for bydelens skoler/barnehager (delfelt 3, T2-T4). Videre skal det fastlegges en differensiert struktur med

grøfter og randsoner mv. i tilknytning til delfeltene som ivaretar behovet for håndtering av overflatevann.

Siktlinjer mot kulturlandskapet i øst skal sikres fra V4 og V5. Ved detaljregulering kan det vurderes om G7 kan legges i forlengelsen av V4.

6.3 Boligbebyggelse

B5.2, B5.5, B5.8, B5.10, B6.1 t.o.m. B6.13, B7.2, B7.5, B8.2, B8.3, B8.5 t.o.m. B8.13

Det tillates oppføring av rekkehus, atriumhus, tun og frittliggende ene- eller tomannsboliger. Delfeltene skal være varierte og tilby forskjellige boligtypologier med høyde på 6 til 10 m. Innen hvert delfelt skal det settes av mindre områder for boliger med tilsynstjenester. Omfang må avklares i forbindelse med oppstart av reguleringsplanarbeid.

B4.1 t.o.m. B4.15, B5.1, B5.4, B5.6, B5.7, B5.9, B7.1, B7.3, B7.5, B7.6, B8.1, B8.4

Det tillates oppføring av lavblokk innenfor disse delfeltene med høyde 13 til 15 m. Delfeltene skal være varierte og tilby forskjellige boligtypologier. I delfelt 4 skal det sikres forbindelse til grønnstrukturen sør for delfeltet (eksisterende boligfelt på Gystadmarka).

B5.11 t.o.m B5.14, B6.14 t.o.m. B6.20

Adkomst for områdene B5.11-B5.14 skal være fra «Vestre parkveg». Adkomst for områdene B6.14-B6.20 skal være fra «Østre parkveg».

Det stilles krav om variert bebyggelse med høyde på 15 til 21 m. Tilgrensende grønn- og blåstruktur skal inngå i reguleringsplanen.

B5.15

Adkomst skal være fra «Vestre parkveg». Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde på 15 til 21 m. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.).

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus/signalbygg/portalbygg i områdets nordvestlige hjørne. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, byrom, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes. Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser inntil.

6.4 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. Bygningenes 1.etasje skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger. Bygningene skal henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park. Der det bygges boliger i 1.etasje skal bygningsmassen mot hovedveger/viktige forbindelser være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.

Det skal opparbeides trafikk sikker forbindelse for gående og syklende gjennom delfeltene som skal kobles til gang- og sykkel forbindelse i hovedgrønnstrukturen (G1, G2 og G3) og tilgrensende boligområder.

K1.1 Gystadmarkaporten

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

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus i områdets sørvestlige hjørne. Tillatt formål i høyhuset er forretning, kontor, service og tjenesteytende virksomhet. Boligformål tillates kun for del av høyhuset. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for tilliggende bebyggelse, byrom, bokvalitet, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes. Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser inntil. Allmenn tilgang til toppen av høyhuset må sikres.

Det skal anlegges et mindre byrom/torg innenfor delfeltet.

K2.1

Adkomst skal være fra Myrvegen. Området er sentralt plassert. Det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom/møteplasser.

K4.1

Adkomst skal være fra «Østre parkveg».

Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde på 15 til 21 m. Minsteandel næring er 20 %. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.).

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus/signalbygg/portalbygg i områdets sørøstlige hjørne. Tillatt formål i høyhuset er forretning, kontor, service og tjenesteytende virksomhet. Boligformål tillates kun for del av høyhuset. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for tilliggende bebyggelse, byrom, bokvalitet, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes. Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser inntil. Allmenn tilgang til toppen av høyhuset må sikres.

K4.2, K4.3, K4.4, K4.5, K4.6

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Det stilles krav om variert bebyggelse med høyde på 15 til 21 m.

K5.1

Adkomst skal være fra Markavegen. Det stilles krav om variert bebyggelse. Inntil 20 % kan være 21 meter høyt og resten kan være inntil 15 meter høyt.

K5.2

Adkomst skal være fra Markavegen eller «Vestre parkveg».

Det stilles krav om variert bebyggelse med høyde på inntil 21 m. Minsteandel næring er 20 %. Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) mot «Vestre parkveg».

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus/signalbygg/portalbygg i området midtre del. Tillatt formål i høyhuset er forretning, kontor, service og tjenesteytende virksomhet. Boligformål tillates kun for del av høyhuset. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, byrom, bokvalitet, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes. Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser inntil.

6.7 Sentrumsområder

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

S1 Gystadmarka nærsenter

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Det stilles krav om variert bebyggelse med høyde på inntil 15 meter. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) mot «Østre parkveg». Det stilles krav om opparbeidelse av torg i tilknytning til nærsenteret.

Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus/signalbygg/portalbygg. Tillatt formål i høyhuset er tjenesteytende virksomhet, service og innslag av forretning, kontor (maks 30 %), boligformål tillates kun for del av et høyhus. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, byrom, bokvalitet, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes. Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser inntil.

6.8 Bebyggelse for tjenesteyting

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

Det må sikres gode interne gang-/sykkelforbindelser til de enkelte delfeltene, og fram til eksisterende gang- og sykkelveg.

T2 Kirke/livssynsnøytralt bygg eller barnehage

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres kirke/livssynsnøytralt bygg eller barnehage. Endelig formål, utforming og høyde må avklares gjennom detaljreguleringsplan.

T3 Parkbarnehagen

Adkomst skal være fra «Vestre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting skal det etableres barnehage.

T4 Kirke/livssynsnøytralt bygg eller barnehage

Adkomst skal være fra «Vestre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres kirke/livssynsnøytralt bygg eller barnehage. Endelig formål, utforming og høyde må avklares gjennom detaljreguleringsplan.

T5 Åkerlappen barnehage

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage.

T6 barnehage

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage.

T7 barneskole

Adkomst skal være fra V6 eller «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barneskole.

T8 barnehagen

Adkomst skal være fra «Østre parkveg». Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage.

6.10 Krav til infrastruktur

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

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning og adkomstveger for renovatør skal utformes iht. kommunens renovasjonsforskrift og dimensjoneres etter Statens vegvesens håndbok 017. Tilretteleggingen skal behandles og godkjennes av kommunen, senest i forbindelse med rammetillatelsen.

Anlegg for renovasjon skal tilpasses kravene til sikkerhet for de myke trafikantene som ferdes der og anlegg plasseres slik at det ikke medfører ulemper i form av lukt og støy for tiliggende bebyggelse.

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

Det skal være tilfredsstillende mulighet for varelevering til de næringsdrivende. Varelevering skal skje på bydelens premisser og ikke være til unødig ulempe for bruken av gatene og fortauene.

6.11 Utearealer

Uteareal skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode sosiale rom for ulike brukertyper. Utearealene skal ferdigstilles samtidig med boligene og før midlertidig brukstillatelse gis.

Lekearealene skal utformes variert og i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift og på en måte som innbyr til aktivitet for barn i alle aldre. Krav om uteareal må gi rom for ulike løsninger både på bakke og taknivå. Kravene må være i tråd med realistiske krav til et bymiljø.

For områder med høy utnyttelse

Det er krav om 45 m² uteoppholdsareal per 100 m² boligbruksareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Ved utarbeidelse av reguleringsplan for områder avsatt til sentrumsformål (S1), skal det settes av minimum 25 m² per 100 boligbruksareal til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Arealet kan unntaksvis anlegges på lokk på/over gateplan. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen.

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

Felles for alle områder

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

Ved unntaksvis anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal». Felles takterrasser kan inngå i beregningen av restarealer under forutsetning at minst 30 % av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.

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

Ved ombygging og bruksendring av eksisterende bebyggelse gjelder samme bestemmelser som for ny bebyggelse.

Det skal være sikker ferdsel mellom nærlekeplass og bolig. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur. Naturlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på lek og aktivitet, skal bevares. Gangareal skal ikke ligge direkte inntil boliger. Boliger på bakkeplan skal skjermes for innsyn.

For boligfelt med småskalabebyggelse

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 m fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass ved inngang skal ha noe fast dekke for trehjuls-sykling og areal for sandkasse for de aller minste barna.

Det skal være en nærlekeplass per 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 m fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 m i områder med småhusbebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass per 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 m til inngangen til de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 m i områder

med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet på en grendelekeplass bør også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter mv. er tillatt.

6.12 Parkering

Parkeringskravene skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring. Innenfor bydelen Gystadmarka skal parkering legges til parkeringskjeller. I områder med varig høy grunnvannstand kan parkeringsanlegg på markplan unntaksvis tillates, under forutsetning at de plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes. Gjesteplasser for boliger i fellesanlegg skal etableres på en måte som er offentlig tilgjengelig.

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

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

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

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

Formål	Antall for bil	Pr. enhet
Frittliggende (småhus)-bebyggelse*	2	Boenhet
Konsentrert småhusbebyggelse*	1,5 + 0,20 gjesteparkering	Boenhet
Blokkbebyggelse*	1 + 0,20 gjesteparkering	Boenhet
Forretning	MAX 1 (min 0,5)	50 m ² bruksareal
Kontor	MAX 1 (min 0,5)	75 m ² bruksareal
Konferanse	MAX 1 (min 0,5)	100 m ² bruksareal
Restaurant/Café	MAX 1 (min 0,5)	50 m ² bruksareal
Helseinstitusjoner	0,5	Seng, behandlingsplass
Barne- og ungdomsskole	0,7	Årsverk
Videregående skole	0,5	Årsverk
Barnehage	0,7	Årsverk
Forsamlingslokaler, kirke, kino	0,2	Sitteplass
Idrettsanlegg	0,3	Tilskuerplass
Treningscenter	1	100 m ² bruksareal

*Bolytper iht. T-1459 Grad av utnyttning

Parkering for sykkel

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

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak (unntatt for områder med småhusbebyggelse). Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

Parkering for MC

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

Parkering for forflytningshemmede

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

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

Parkering for el-bil

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

§ 7 Grønnstruktur

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

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

G1 – Gystadmarka bydelspark

Parken skal opparbeides til en urban bydelspark med en stor og variert bydelslekeplass og aktivtetspark. Det skal legges vekt på aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.

Gjennom området skal det opparbeides

- gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning nord/sør, samt mellom GS1 og S1, 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).
- overvann/fordrøyningsanlegg

G2 – Skogsparken

Parken skal opparbeides til en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det skal legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.

Gjennom området skal det opparbeides

- gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.

- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting).
- overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv)

G3 – Balløkka

Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass

- gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.
- løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting).

G7 og G8

Grønnstrukturforbindelsen langs området 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.

§ 8 Støy*

§ 9 Samferdselsanlegg

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

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

Framkommelighet for trafikantergruppene sentrum skal prioriteres slik:

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

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

§ 10 Hensynssoner

Pbl § 11-8, e) *Krav om felles planlegging (omforming/fornyelse, H810_e)*

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

Formålet med hensynssonen er tilrettelegging for mulig bruk av de til enhver tid gjeldende bestemmelsene i Jordskifteloven med hensyn til fordeling av kostnader og inntekter. Hensynssonen omfatter følgende delområder: 4, 5, 6, 7 og 8 med tilliggende samferdsel og grønnstruktur.

Pbl § 11-8, f) *Reguleringsplan skal fortsatt gjelde H910_f)*

Hensynssonen omfatter områdene uten feltbetegnelse.

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

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

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

§ 12 Bestemmelsesområde miljøkvalitet og estetikk

Bydelens portaler. Det skal ved utviklingen av området legges særlig vekt på miljøkvalitet, estetikk og utsmykning. Det åpnes for høyhus. Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det et høyhus/signalbygg/portalbygg i områdets midtre del. Tillatt formål er tjenesteytende virksomhet, service og innsalg av forretning og kontor. Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, byrom, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes.

§ 13 Tilhørende retningslinjer

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

Retningslinjer

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

Til § 3 Energi

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

Til § 4 Rekkefølgebestemmelser

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

Til § 5 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming

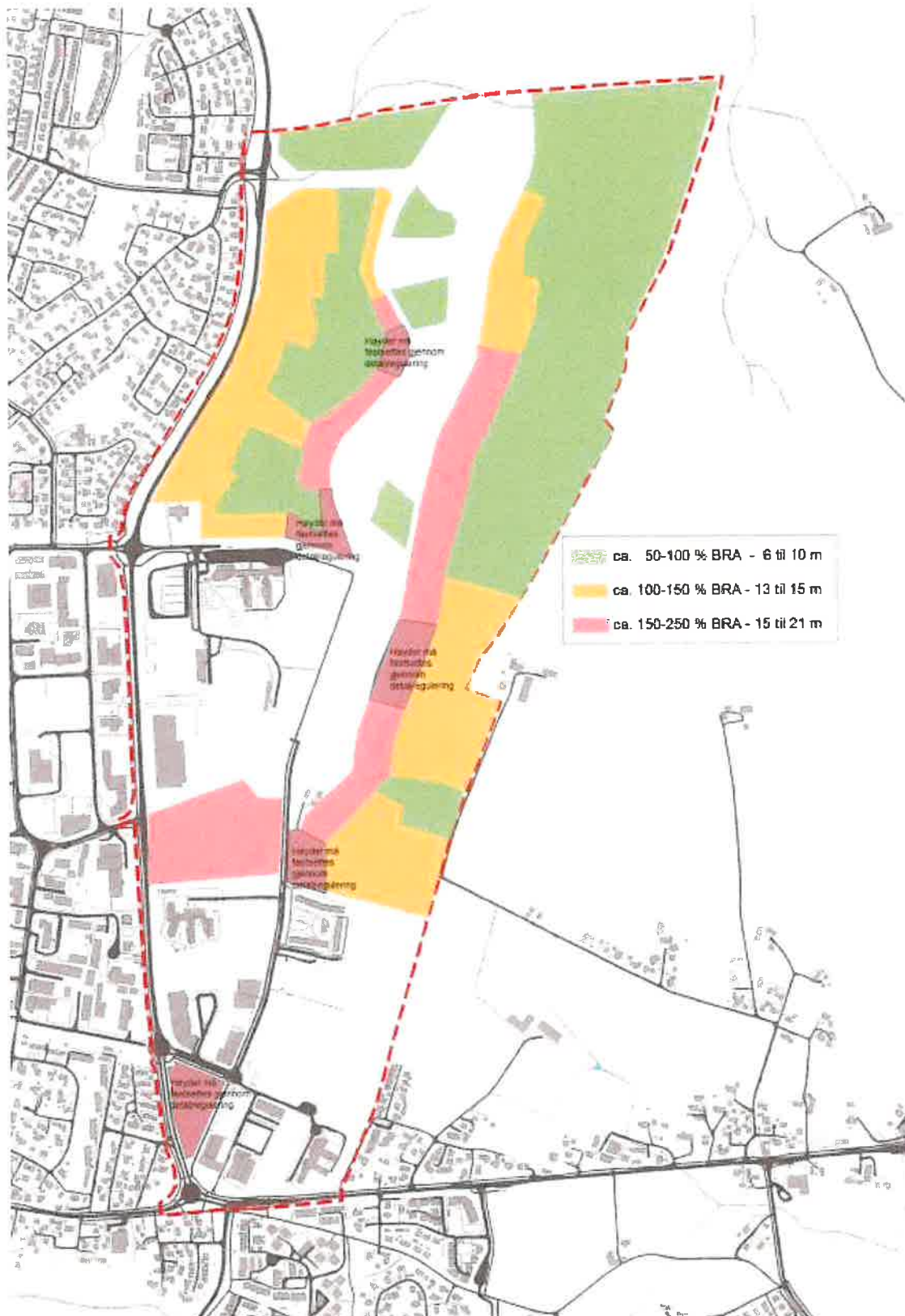
Målet er å forsterke og videreutvikle områdets karakter. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

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

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

Til § 6 Bebyggelse og anlegg

Under følger en illustrasjon som viser tillatt utnyttelse og høyder innenfor Gystadmarka:



Der forholdene ligger til rette for det, skal det kunne avvikes fra de angitte høydene for å kunne oppnå variert høyde på bebyggelsen. Dette avklares gjennom detaljregulering.

Til § 6.3 Boligbebyggelse

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

Til § 6.3 Boligbebyggelse

Boligtypene er i henhold til veileder T-1459 *Grad av utnyttning*.

Leiligheter som ensidig er orienterte mot nord, nordvest og nordøst tillates ikke.

Tun

Område med ulike boligtyper organisert rundt et felles tun som kan benyttes av alle boenhetene. Bebyggelsen skal bestå av ulike typologier som ene- og tomannsboliger, rekkehus og mindre punkthus med en til fire boenheter. Det tillates frittstående eller kjedete bygninger på 5 til 15 meter (1 til 4 etasjer). Parkering for tun kan løses i felles parkeringsanlegg, på egen tomt eller ved kombinasjon av disse to.

Konsentrert småhusbebyggelse:

Småhus, sammenbygd i kjeder eller rekker, med inntil tre målbare plan, der bygningens høyde faller innenfor høydene som er angitt i pbl § 70.

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.

Lavblokk:

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

De ovennevnte boligtyper gir mulighet for forskjellige bygningstyper, kvartalsstruktur og et varierende spenn av utnyttelse.

Til § 6.10 Krav til infrastruktur

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

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

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

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

Til § 6.11 Utearealer

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

Uteareal anlagt på lokk og takterrasser kan inngå i felles uteareal såfremt de er universelt tilgjengelige for alle og ikke senker bokvaliteten i nabolaget for øvrig, men må avklares nærmere i hver enkelt reguleringsplan/byggesak. Utearealer anlagt på lokk, skal ha en minimumsandel av dekket (anslagsvis 50 %) anlagt og dimensjonert slik at det gir tilstrekkelig jorddybde til beplantning av store busker og trær.

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

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

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

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

Til § 7 Grønnstruktur

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

I plankartet er det markert viktige grøntområder. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser/turveitraseer ved regulering.

I forbindelse med planlegging av bygge- og anleggstiltak skal det avklares gjennomføring av tiltak innenfor området for å få sammenhengende forbindelseslinjer for gående og syklende til viktige målpunkter utenfor området, samt tilrettelegging for møteplasser. Møteplasser skal

avgrenses og utformes som vakre, varierte, spennende og brukervennlige, med god materialstandard. Det settes også krav til bruk av vegetasjon.

*Til § 8 Støy**

Til § 9 Samferdselsanlegg

Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf. vegprofilene nedenfor, Statens Vegvesens håndbok 017 og 018 eller den til enhver tid gjeldende forskrift. Utforming vurderes nærmere i detaljregulering, hensynet til nye og allerede etablerte trekker skal vektlegges. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om universell utforming.

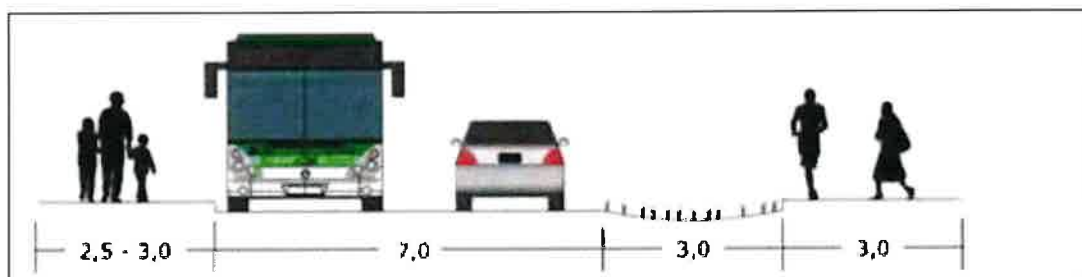
Private og felles parkeringsplasser skal gis en tiltalende utforming ved beplantning i og rundt parkeringsplassene. Det skal anlegges et fysisk skille mellom parkeringsareal og hhv. veg, gate/fortau.

Eventuelle grøfter og plass til snølagring kommer i tillegg til viste vegprofiler.

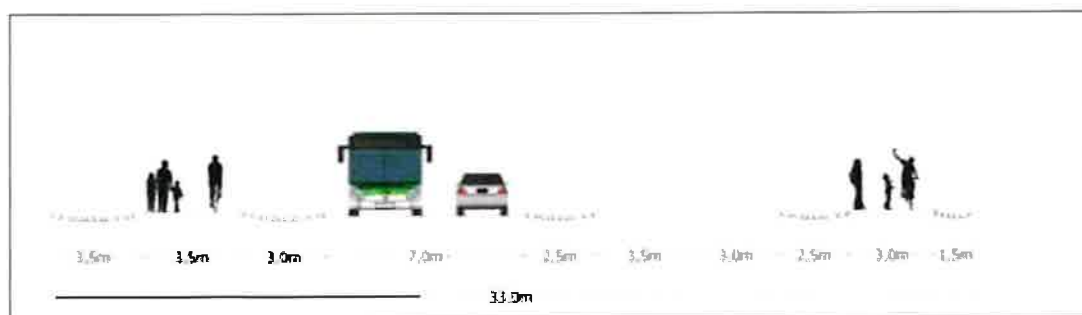
Vegprofiler – Gystadmarka

Markavegen – eksisterende regulering

Separat gang- og sykkelveg på sørsiden av Markavegen mot Gystadmarka skole.



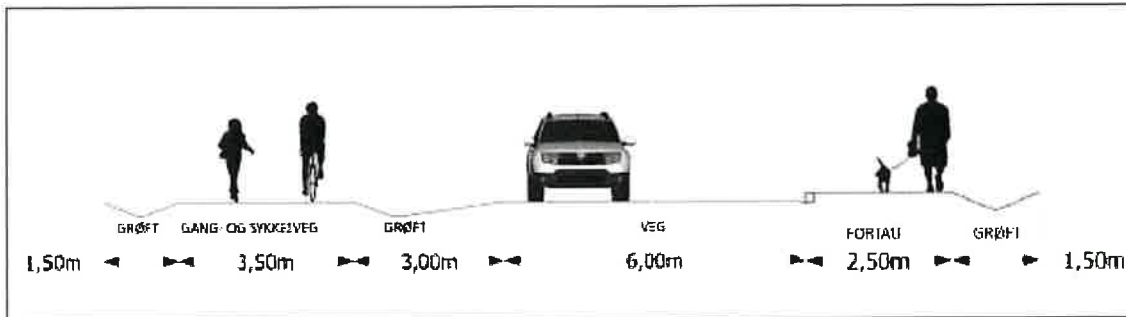
Myrvegen – eksisterende regulering



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

Adkomstveg nord fra fv. 174 (V6)

Separat gang- og sykkelveg forbi område som er avsatt til offentlig tjenesteformål (skole).

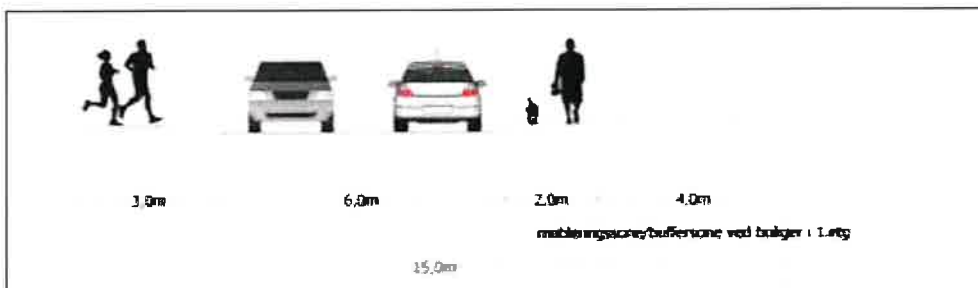


Østre og Vestre parkveg

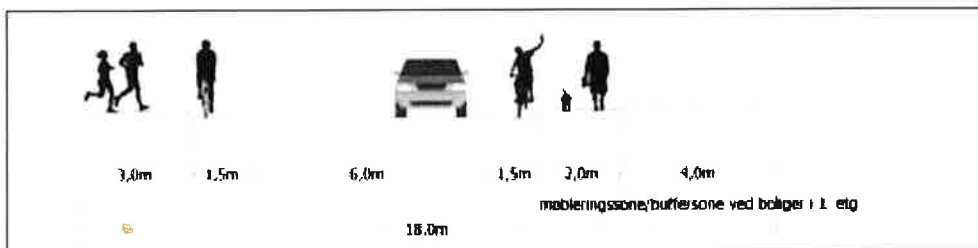
For Østre og Vestre parkveg er det utarbeidet to alternative vegprofiler. Vegprofilene er like for de to parkvegene, men er speilvendte og vises sett fra sør mot nord.

Transportsyklisten henvises til å benytte turvegnettet i den blågrønne parkstrukturen (G1 og G2), og det anses derfor som tilstrekkelig med tosidig fortausløsning langs Østre og Vestre parkveg, jf. alternativ I nedenfor. Alternativt legges det inn tosidig sykkelfelt i vegbanen som vist i vegprofilene for Østre og Vestre parkveg, alternativ II nedenfor.

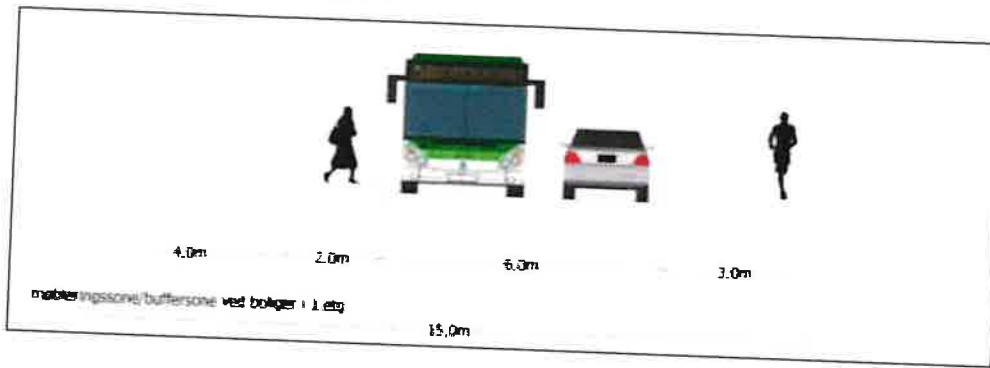
Østre parkveg – alternativ I



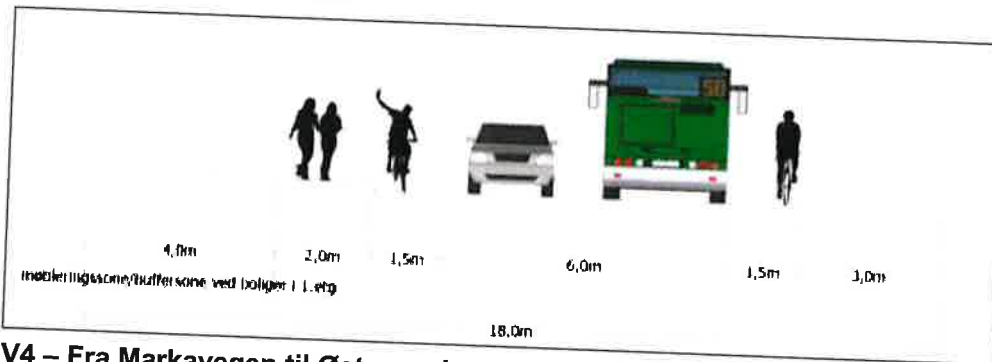
Østre parkveg – alternativ II



Vestre parkveg – alternativ I

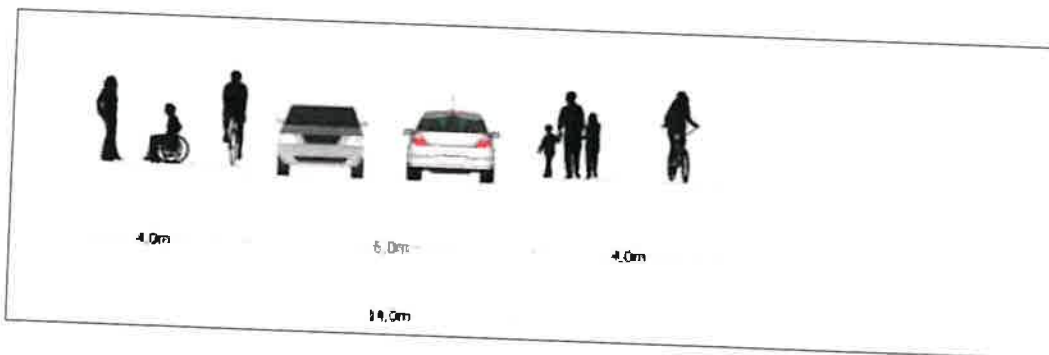


Vestre parkveg – alternativ II

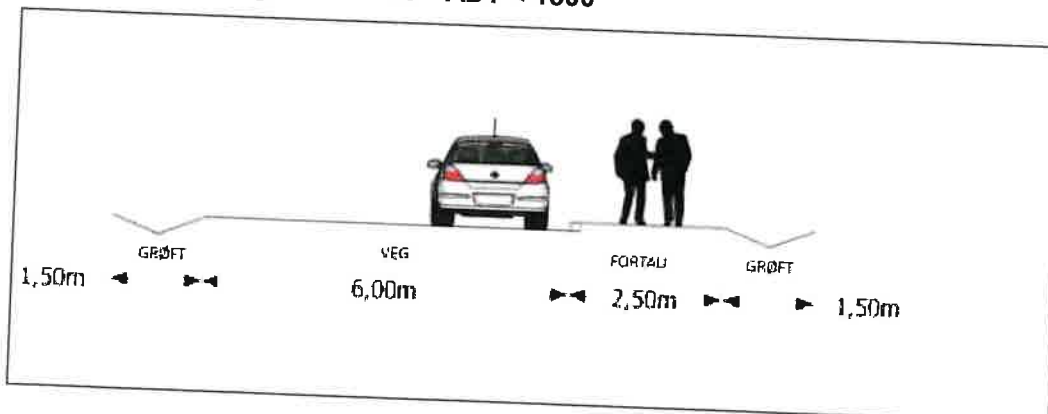


V4 – Fra Markavegen til Østre parkveg

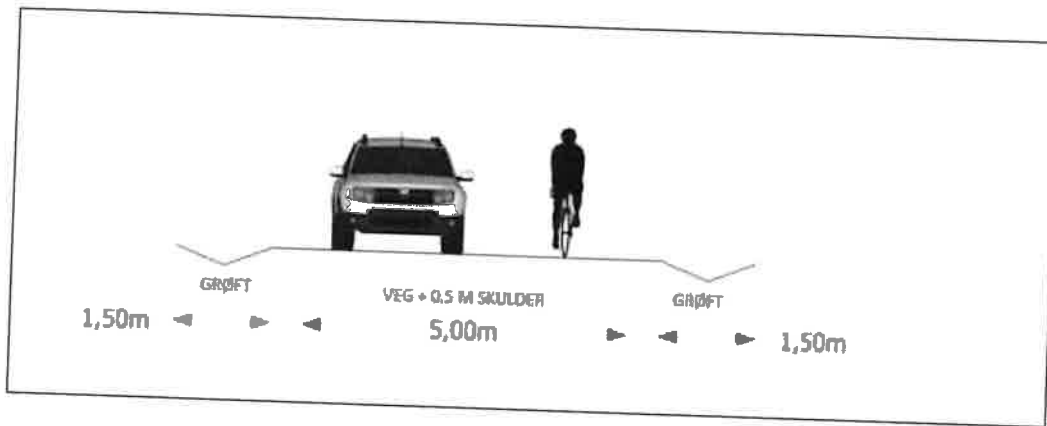
Det er viktig at det legges til rette for gode og oversiktlige krysningpunkter for fotgjengere og syklister i overgangen fra gang- og sykkelveg i den blågrønne strukturen og som tilpasses den vegprofilen som velges for parkvegene.



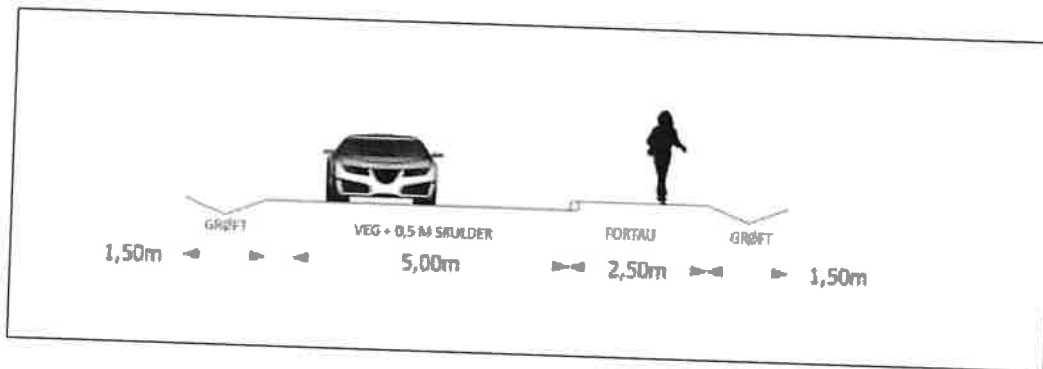
Samleveg i boligfelt 50 km/t – ADT < 1500



Adkomstveger i boligfelt 30 km/t med lav ADT



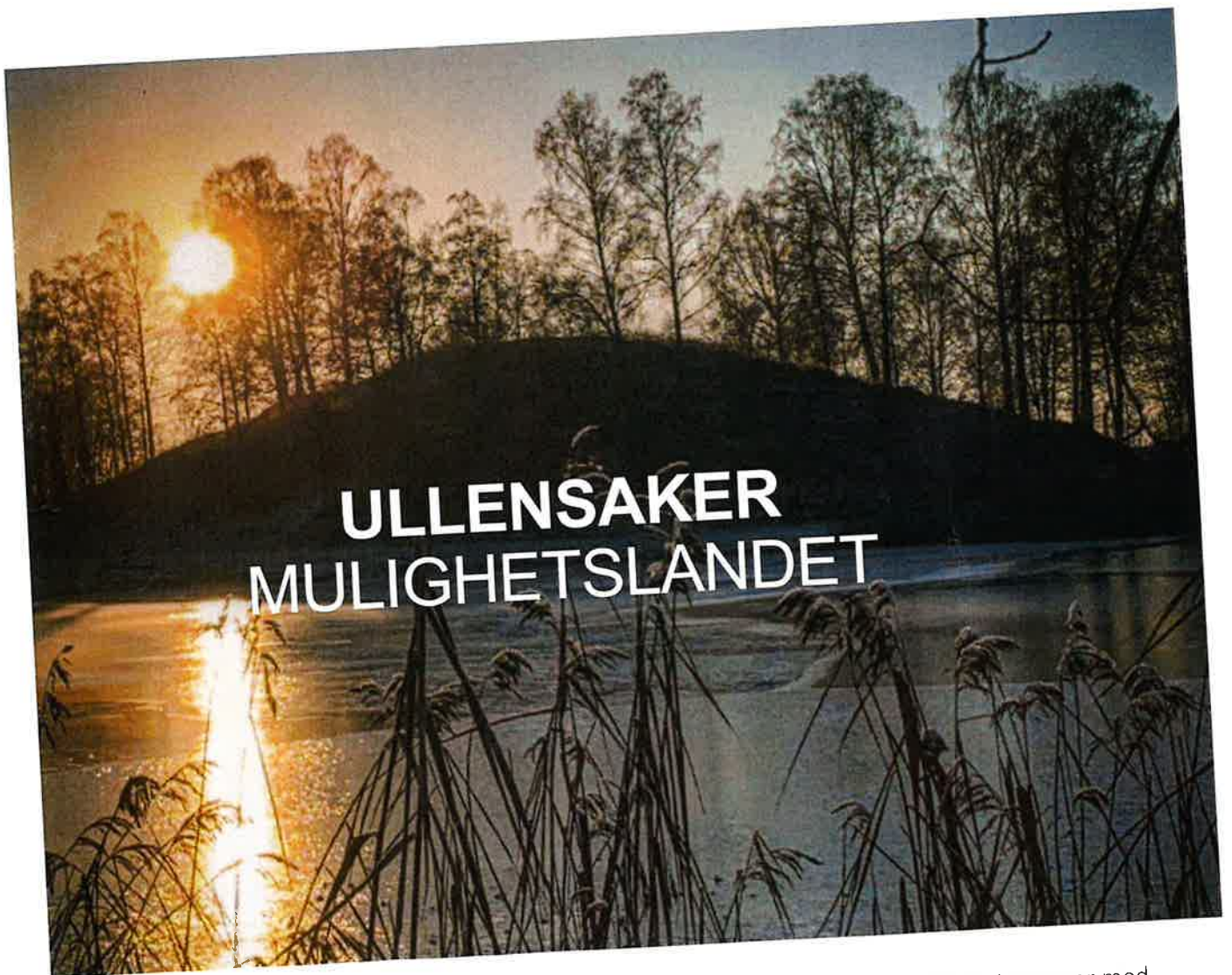
Adkomstveger i boligfelt 30 km/t med høy ADT



Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



Vedtatt av Kommunestyret 23. mars 2021, sak 18/21. Dokumentet er korrigeret 09.04.21 i samsvar med vedtaket.



Foto på første side er fotografert av Trine Ruud Bråten

Innhold

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

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



16.5 Avvikssoner – særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim og Kløfta – T-1442	24
§ 17 Masseforvaltning	24
17.1 Massemottak	24
17.2 Råstoffutvinning	25
§ 18 Estetikk og boligkvaliteter	25
18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg	25
18.2 Skilt og reklame	26
§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer	26
19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse	26
19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse	27
19.3 Områder med blokkbebyggelse	27
19.4 Felles for alle områder	27
§ 20 Nåværende boligområder	28
20.1 Generelt	28
20.2 Definisjoner	28
§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)	29
21.1 Generelt byggeforbud	29
21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde	29
21.3 Kulturlandskap	30
21.4 Spredt boligbygging	30
Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene	31
Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune	32
2.1 Arealkrav for parkering	32
2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur	33
2.3 HC-parkering	33
2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur	33
2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil	34
Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner	35
3.1 Utdypende forklaringer	35
3.2 Definisjoner	36



Kapittel 1: Kommuneplanbestemmelser

Bestemmelser markert med rød farge samt gjennomstreking er unntatt rettsvirkning fram til innsigelsene er avklart.

§ 1 Plankrav

1.1 Krav om reguleringsplan

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

Ullensaker kommune kan kreve en samlet planlegging av større områder der dette anses nødvendig eller hensiktsmessig av hensyn til helheten, sett i forhold til bl.a.:

Sentrumsutvikling, bebyggelsesstruktur, teknisk infrastruktur (bl.a. veg, VA-anlegg, gang-/sykkelveg, energiløsninger, renovasjon, støyskjerming), grønnstruktur (landskap, friområder, lekearealer), sosial infrastruktur (barnehager, grendehus), kulturmiljøer, klimatilpasninger og overvannshåndtering.

Ved fortetting i småhusbebyggelse

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

1.2 Unntak fra plankrav

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

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



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

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

1.3 Krav om samlet planlegging for utvalgte områder

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

§ 2 Forholdet til gjeldende planer

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

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

§ 3 Utbyggingsrekkefølge

3.1 Nordby park

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

3.2 Gystadmarka nord (nord for vedtatt områdereguleringsplan)

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

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

4.1 Folkehelse

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



4.2 Universell utforming

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

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1 Generelle bestemmelser:

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

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

4.3.2 Grad av utnytting

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

4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

4.3.4 Sand- og grusmasser

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

4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

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



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

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

4.3.6 Registrering av naturmangfold

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

4.3.7 Midlertidige tiltak

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

4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

Områdebetegnelse	Navn/sted	Rekkefølgekrav
2015-62 2015-91 2019-53 2019-55 2019-56	Gystad	Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen.
2019-56	Gystad	Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.
Byggeområdene langs Pinnebekken	Gystad	Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.
2015-105	Kløfta	Ved utvikling av 2015-105 på Kløfta skal kulturminnevernhensyn ivaretas gjennom detaljregulering jf. retningslinjer fra kommunedelplan for Kløfta.

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

næringspark og Jessheim nord		<p>Nytt hovedvegssystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativt godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen.</p> <p>Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.</p>
2015-118	Dal skog	<p>Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.</p>
2019-96	Dal skog	<p>Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.</p>
2015-113	Nordby park	<p>Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlundens størrelsesorden må være i størrelsesorden 50 daa og inngå i en sammenhengende grøntstruktur/parkområde. Det tillates ikke plasskrevende handel. Det settes krav om lite bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m² detaljhandel). Ullensaker kommune ønsker etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering ved Nordby Park. Utviklingen av dette må skje samtidig med utviklingen av området. Kommunen må i dialog med tiltakshaver,</p>



		Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauersetser	Før ny godsterminal på Hauersetser kan tas i bruk må det være etablert en trafikksikker og tilstrekkelig dimensjonert vegløsning. Endelig rekkefølgekrav fastsettes i reguleringsplanen.
2019-30	Gardermoen	Området kan kun benyttes til renseanlegg.
2019-23	Gaarder	<p>Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her.</p> <p>Verneverdig bebyggelse bør bevares i helhet og detaljer. Den historiske tunstrukturen bør videreføres. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende landskap og gårdsbebyggelse i volum, høyder og uttrykk. Det kan ikke oppføres bebyggelse i siktlinjene mellom gravhaugene.</p> <p>Det må etableres gang- og sykkelveg fra innkjøringen til hotellet langs fv. 120 til E16 før hotellet kan tas i bruk.</p>
2019-24(1)	Tredje rullebane	<p>Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane.</p> <p>Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur- og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget.</p>
2019-24(2)	Gardermoen vest	Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminnevernmyndigheten.



		Utvidelse av flyplassformål, kan ikke gjennomføres før Hans Garders veg er reetablert, og utvidet med gang- og sykkelveg, slik at ny veg henger sammen med tilsvarende veg i Nannestad.
2019-79	Kløfta øst	Før det kan gis midlertidig brukstillatelse skal ensidig sykkelveg med fortau langs nordsiden av Kongsvingervegen, på strekningen mellom Kløfta velhus og fram til undergangen for gående ved jernbanen være regulert og opparbeidet, jf. tilsvarende krav i områderegulering for Kløfta stadion og Dyrskuplassen (plan ID: 375).
2019-5	Dal pleiehjem	Det tillates kun overnattingsvirksomhet og privat tjenesteyting i tilknytning til denne.
2019-35 2019-36	Olaløkka	Gang-/ sykkelveg skal være etablert på strekningen fra innkjøringen til idrettsanlegget og nordover til brua over Gardermobanen og E16, før anlegget kan etableres.
2019-36	Olaløkka	Det tillates kun idrettsrelatert næring som treningssenter og fysikalske tilbud. Det tillates verken detaljhandel eller handel med plasskrevende varer. Utviklingen av næringsområdet er bare aktuelt dersom fotballforbundets planer for idrettsarealet gjennomføres.
2019-42	Algarheimsvegen 130	Ny kontorvirksomhet, servering og detaljhandel tillates ikke.
2019-94	Hersjøen camping	Når eiendommen utvikles skal det legges til rette for god tilgang for allmennheten til området generelt, og til badeplassen spesielt. Tilgang til annen bebyggelse innenfor området må sikres. Det tillates oppført bebyggelse til fritids- og turistformål.
2019-97	Jessheim nord	Område N/T2 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen.
2019-99	Jessheim nord	Område N/T3 i områdereguleringsplanen utvikles i henhold til de bestemmelsene som følger av områdeplanen. I området

		kan det etableres ny interkommunal brannstasjon.
2019-6	Fløgstad	Det kan åpnes for mottak av rene masser når øvrige mottak i kommunen er avsluttet. Det må gjennom regulering dokumenteres at tiltaket ikke har negativ konsekvens for omkringliggende miljø. Arealet skal fylles opp på en slik måte at mest mulig av arealet til enhver tid er produktivt jordbruksareal. Når mottaket avsluttes skal hele arealet dyrkes.
Willersrudjordet	Kløfta	Nytt næringsareal skal ha adkomst fra nåværende næringsområde. Det må gjennomføres trafikale vurderinger av krysset mellom Kongsvingervegen og Prestmoen i forbindelse med regulering.

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

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 5 Utbyggingsavtaler

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

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

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



§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

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

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

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

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

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

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

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

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes særpreg skal sikres. Verdifulle elementer i kulturmiljøet-/landskapet som topografi, opparbeidet struktur, vegfar, trær og annen vegetasjon, gjerder, gårds- og

isdammer o.l. skal ivaretas. Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.

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

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

§ 7 Landskap

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

§ 8 Grønnstruktur

8.1 Grønnstruktur/vegetasjon i utbyggingsområder

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

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

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

8.2 Områder tilrettelagt for golf

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



§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

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

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

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

For områder langs vassdrag, slik det fremkommer av arealkartet, inntil 100 meter fra strandlinjen ved gjennomsnittlig flomvannstand, er det ikke tillatt å sette i verk arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 1-8. Unntatt fra forbudet er mindre anlegg for ferdsel og friluftsliv for allmennheten som kan tillates av kommunen etter særskilt søknad.

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

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

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

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

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

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

Lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging. Unntak ved nødvendig tiltak i landbruk eller stedbunden næring. Det forutsettes at bekkeløpet og det omliggende arealet tilknyttet bekken avpasses en klimatilpasset flomvannføring i henhold til Norges vassdrags- og energidirektorats (NVE) retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner (nr.2/2011, siste revisjon).

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

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

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

9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

Innenfor verneområdene tillates kun tiltak som er i tråd med verneforskriftene for områdene.
Hensynssoner: H720_1 til 12

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

§ 10 Kollektivtraseer

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

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

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



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

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

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

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesentre

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

12.2 Øvrig detaljhandel

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

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

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

12.3 Handel med plasskrevende varer

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

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

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

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

13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 μ T (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernsmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

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

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

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

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



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

13.4 Sikring av drikkevannsbrønner hensynssone

Alle tiltak som kan få konsekvenser for drikkevannskvaliteten innenfor Transjøen Vest brønnfelt hensynssone H110 skal utarbeide en konsekvensanalyse som belyser om tiltaket har påvirkning på grunnvannsmengde og -kvalitet både under utførelse og etter tiltaket er ferdig. Det er krav til at tiltaket ikke medfører at grunnvannet trenger mer rensing enn i dag, og at det ikke blir en reduisering i mengde vann som kan hentes ut av brønnfeltet.

13.5 Fare- og sikringssoner

Pbl. § 11-8, a):

- Faresone – ras og skredfare H310_1 til 7
- Faresone – brann og eksplosjonsfare H350_1 til 3
- Faresone – annen fare H390_3 (deponi med alunskifer)

- Sikringssone – byggeforbud rundt veg, bane og flyplass H130_1 og 2
- Sikringssone – jernbanetunnel H190_1 (hovedflyplassen)
- Sikringssone – støysone H290_1 til 3 (militær flystasjon)
Sikkerhetssonene rundt Forsvarets laste-/losseplattform ved Gardermoen flyplass er markert på plankartet. Det er knyttet restriksjoner til sonene.

- Båndleggingssone – høyspenningsanlegg H740_1 og 12.

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

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

§ 13.6 Hensynet til turbulens ved Oslo lufthavn

Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje eller forlenget senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner.



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

§ 13.7 Farlig eller villedende belysning ved innflyging til Oslo lufthavn Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen i innflygingsområder til lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

§ 14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

14.2 Krav til lokal overvannshåndtering

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

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller planområde. I størst mulig grad skal overvann tas hånd om ved kilden (fordrøyning – bruk av tretrinns-strategien for overvannshåndtering, se definisjon i kap. 3) slik at vannbalansen opprettholdes tilnærmet lik naturtilstanden. Forvaltning skal bygge på prinsippet om lokal overvannshåndtering. Det forutsettes at slik håndtering ikke skal medføre økt vannføring i vassdrag, herunder fare for erosjon og forurensing. Andel tette flater skal søkes minimalisert.

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

Åpne, overflatebaserte løsninger foretrekkes.

14.3 Energi

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

Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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





14.4 Vann, avløp og renovasjon

14.3.1 Tilknytningsplikt vann og avløp

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

14.3.2 Renovasjon

Husholdningsavfall

Renovasjonsordningen skal praktiseres etter gjeldende forskrift og øvrig reglement. Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger etter boligtetthet:

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

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

Næringsavfall

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

14.5 Byggegrense mot riksveger samt rammeplan for avkjørsler

14.5.1 Byggegrense mot E6 og E16

Byggegrense langs E6 og E16 er 100 meter regnet fra senter av kjørebanelen i hver retning. Unntatt er områder med godkjente reguleringsplaner.

14.5.2 Rammeplan for avkjørsler:

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

14.6 Krav til tekniske løsninger for kommunale veger, inkludert vegbelysning

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

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

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

§ 15 Miljøkvalitet

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

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

§ 16 Støy og luftforurensning

16.1 Luftforurensning

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

16.2 Støy

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

16.3 Støy fra anleggsvirksomhet

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

16.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

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

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

Jessheim:

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

Kløfta:

innenfor planavgrensningen til kommunedelplanen (2012):

- langs jernbanen
- langs Trondheimsvegen
- langs Kongsvingervegen

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

§ 17 Masseforvaltning

17.1 Massemottak

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

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

Bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres på en slik måte at man i så stor grad som mulig oppnår massebalanse. Alt mottak av masser og oppfylling av masser fra bygg- og anleggsaktivitet skal skje i godkjente massemtak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemtak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av



masser kreves det dokumentasjon av forurensning. Det skal dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter (jf. definisjon i naturmangfoldloven av 19.06.2009 nr. 100).

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

17.2 Råstoffutvinning

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

§ 18 Estetikk og boligkvaliteter

18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

18.1.1 Estetiske krav

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

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

18.1.2 Redegjørelse for estetiske kvaliteter

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

18.1.3 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

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

Formålet er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet,



nærområdet og behovet i kommunen.

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

18.1.4 Svalganger

I områder for sentrumsformål tillates ikke svalganger.

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

18.1.5 Områder med sentrumsformål

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

18.2 Skilt og reklame

Plassering av skilt og reklame er søknadspliktig.

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

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

§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

19.1 Områder med frittliggende småhusbebyggelse

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

Dette skal gjøres etter følgende norm:



- eneboliger: 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.
- tomannsboliger: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende. Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

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

19.3 Områder med blokkbebyggelse

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

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

19.4 Felles for alle områder

19.4.1 Krav til solinnfall

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

19.4.2 Størrelse på og utforming av felles uteoppholdsareal

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

Følgende inngår i uteoppholdsareal:

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

Følgende inngår ikke i uteoppholdsareal:

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

Kvalitetskrav til uteareal:

Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener, og ha trygg adkomst fra nærliggende boligområder. Lekbart areal skal opparbeides med flerfunksjonelle lekeapparater, og arealet skal være egnet for variert fysisk aktivitet for ulike alders- og brukergrupper. Større områder skal ha et større lekeareal tilpasset eldre barn. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.

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

§ 20 Nåværende boligområder

20.1 Generelt

20.1.1 Minste tomtestørrelse

Boligtomter skal ha en funksjonell og god utforming.

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

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

20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

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

20.1.3 Sekundær boenhet

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

Maksimal størrelse på sekundær boenhet er 80 m² BRA.

20.2 Definisjoner

Følgende begreper er en videreføring og presisering av kommunens praksis:

- Fortetting og boligfortetting
- Småhus
- Hovedbruksenhet



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

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

§ 21 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

21.1 Generelt byggeforbud

I landbruks- natur- og friluftsområdene er det ikke tillatt å oppføre nye bygninger eller andre konstruksjoner og anlegg som ikke er tilknyttet stedbunden næring. Nye tiltak skal tilpasses eksisterende uttrykk og estetikk i området, slik at de karakteristiske, visuelle kvalitetene ved gårdstunene i størst mulig grad videreføres.

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

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

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

21.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

Ved ny regulering skal det mellom produktivt landbruksareal og ny tomt eller eksisterende ubebygde tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med hensiktsmessig, konfliktdependende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom



høydeforskjell, mellomliggende vei eller lignende forhold tilsier at det blir mindre risiko for interessekonflikter mellom arealbrukskategoriene.

21.3 Kulturlandskap

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

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

21.4 Spredt boligbygging

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

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

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

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



Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

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

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

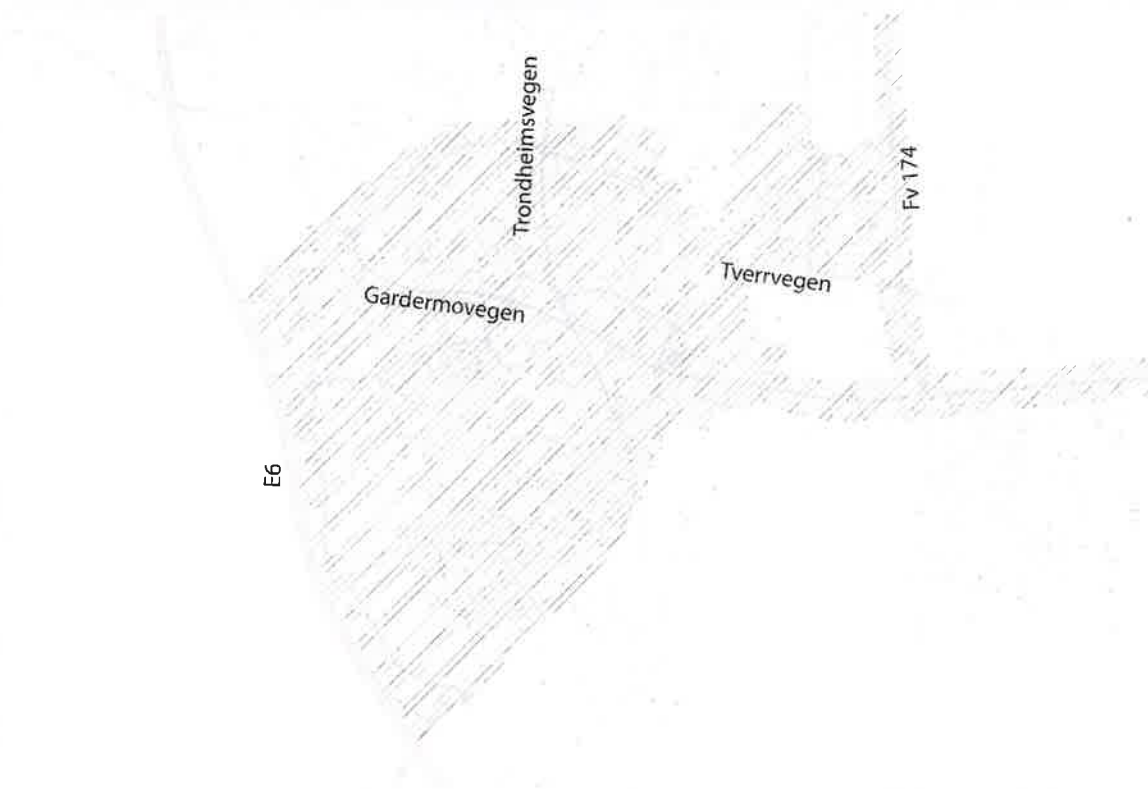
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

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

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde for sentrale deler av Jessheim



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

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

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

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

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

Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

2.1 Arealkrav for parkering

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

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.



2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

2.3 HC-parkering

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

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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



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

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen *Grad av utnytting- beregnings- og måleregler* utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

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

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5 - 1	Minimum 2	50 m ² bruksareal
Kontor	0,5 - 1	Minimum 2	75 m ² bruksareal
Industri	0,5 - 1	Minimum 2	200 m ² bruksareal
Lager/ Logistikk	0,5 - 1	Minimum 2	400 m ² bruksareal
Hotell	0,3 - 0,5	Minimum 0,2	Gjesterom

Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8 - 1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5 - 0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8 - 1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

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

Prioritert tettsted – Kløfta

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

Lokalsentre – «strøkstjenede handel»

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

Plasskrevende handel

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

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

- Gardermoen næringspark
- Ullensaker næringspark
- Jessheim næringspark

3.1.2 Teknisk infrastruktur

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

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

3.2 Definisjoner

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

- Frittliggende småhusbebyggelse:

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

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

- Frittliggende bebyggelse:

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

- Åpen bebyggelse:

Se frittliggende småhusbebyggelse.

- Enebolig:

Frittliggende bygning som er beregnet på én hovedbruksenhet.

- Enebolig med integrert sekundær boenhet:

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

- Enebolig med frittliggende sekundær boenhet:

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

- Våningshus:

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

- Tomannsbolig:

Frittliggende bygning (én bygning) beregnet for 2 husstander, med to tilnærmet like store og likeverdige boenheter.

- Konsentrert småhusbebyggelse

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

- Rekkehus:

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

- Kjedehus:

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

- Terrassert bebyggelse:

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

- Tre-/firemannsbolig:

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

- Lavblokk:

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

- Fortetting og boligfortetting

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

- Småhus

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

- Boenhet

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

- Hovedbruksenhet

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

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

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

- Trinn 1:

Fang og infiltrer (<20 mm)

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

- Trinn 2:

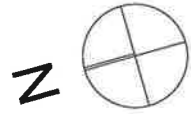
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)

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

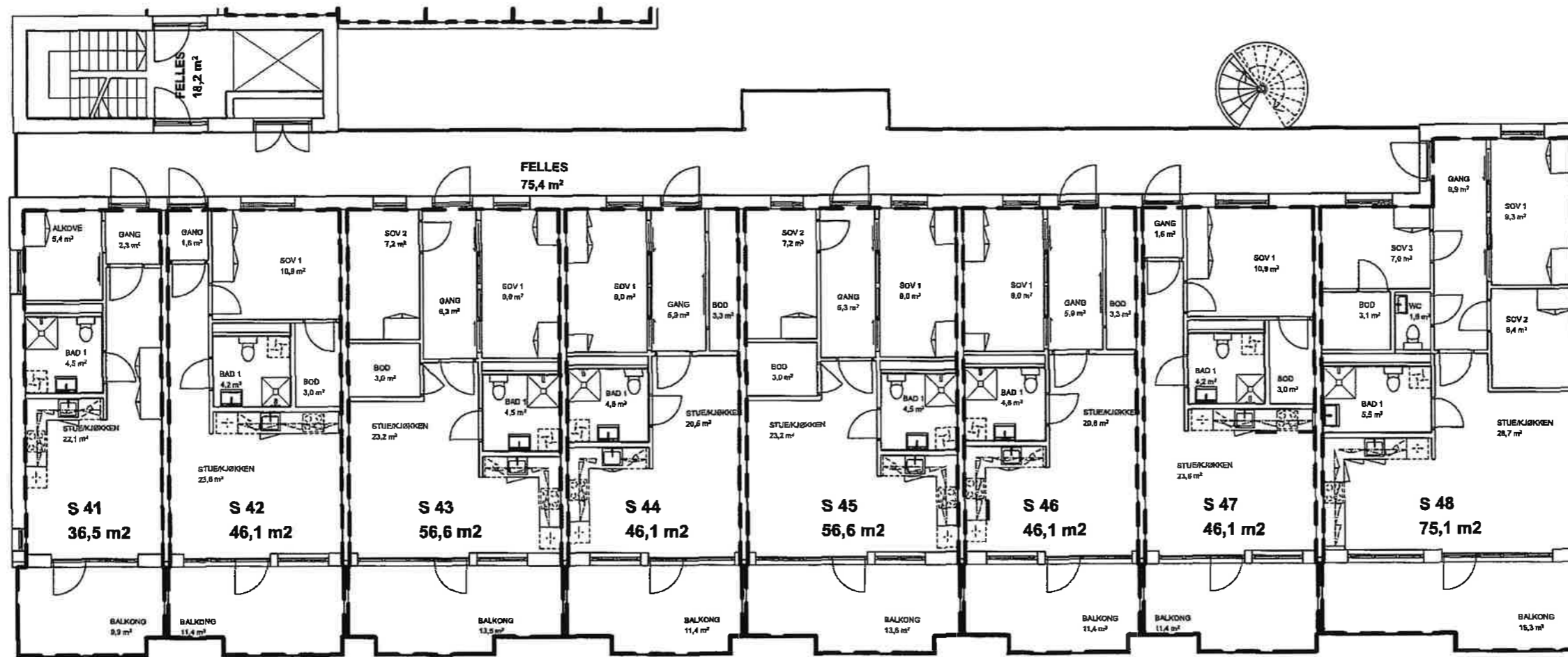
- Trinn 3:

Sikre trygge flomveger (>40 mm)

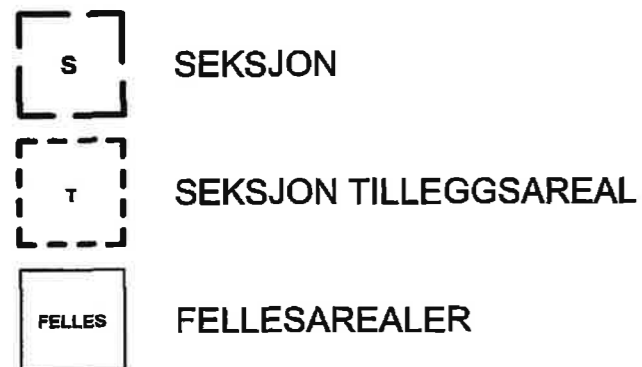
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjons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



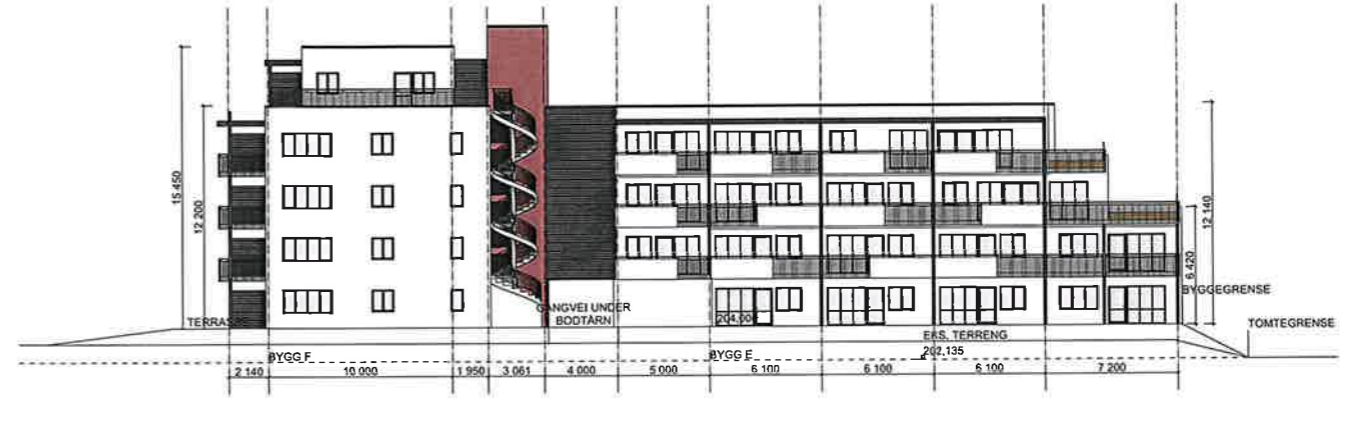
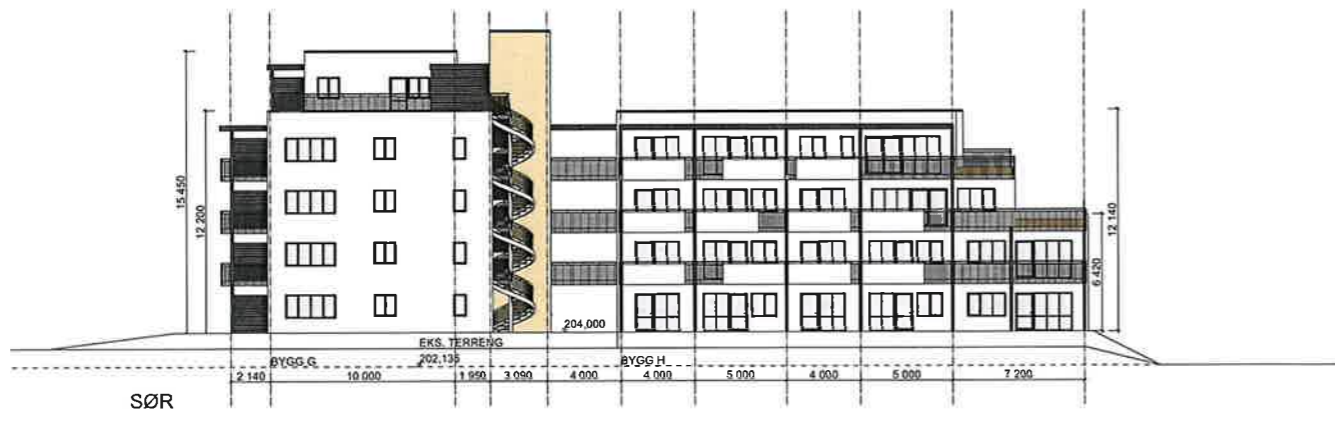
A	SØKNAD OM ENDRING	ES	FIL	28.03.17
REV	BESKRIVELSE	TEGNET	KONTR	DATA
ARK.	SIVILARKITEKT	MNAL	FINN	KLEIVA
	FR. NANSENS	PLASS	9.	0160 OSLO
				TEL: 22 42 17 69, EPOST: finn@kleivaark.no
BYGGSØKER:	PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS			
	POSTBOKS 103 LYSNER, 125 LYSNER			
PROSJEKT	YESHEIM FELT B2, BYGGETRINN 3			
	GRANVEI TUNN, NYHEIEN, 028 YESHEIM			
TEGNATTILTEL	PLAN P- KJELLER			
MALESTOKK	TEGNSTATUS	SØKNAD OM ENDRING		
1:200 V/A2				
PROJEKTERING	TEK. NR.	ARK. RYH-06		
		A		



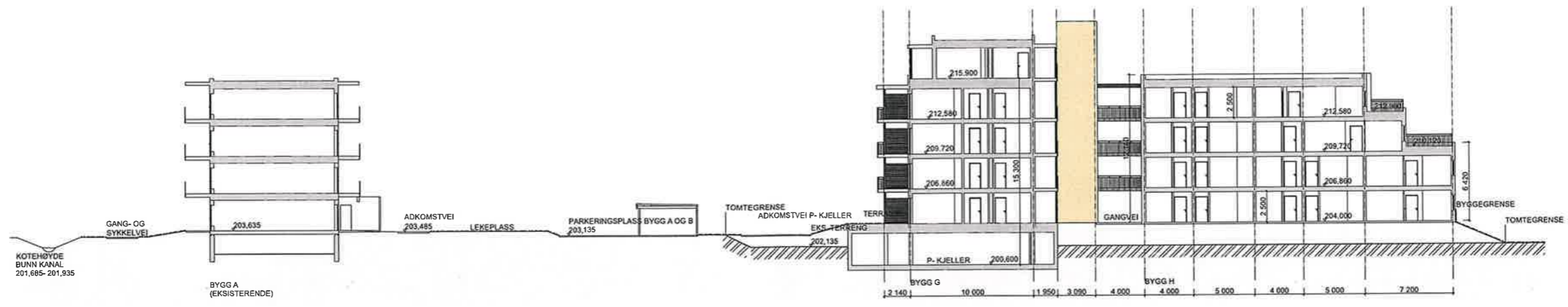
TEGNFORKLARING



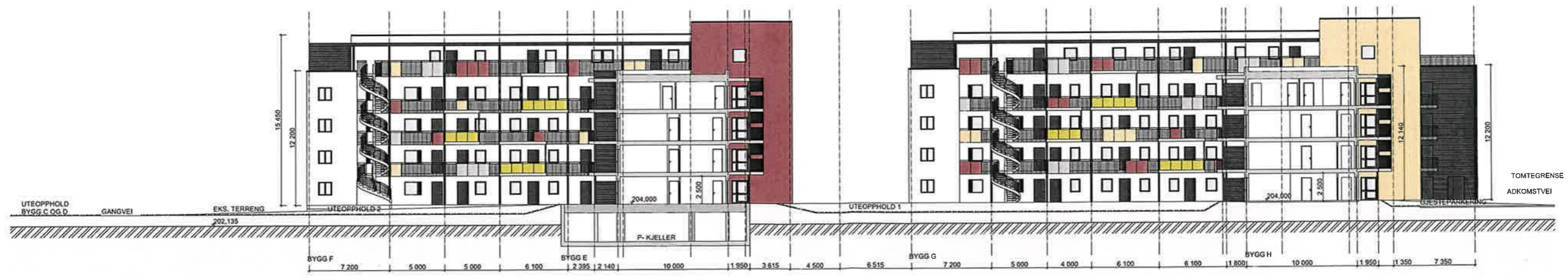
B	SEKSJONSNAVN	ES	FKL	29.10.18
A	SEKSJONERING	ES	FKL	03.10.18
REV.	BESKRIVELSE	TEGNET	KONTR	DATO
ARK.	SIVILARKITEKT MNAL FINN KLEIVA FR. NANSENS Plass 9, 0160 OSLO TEL:22 42 17 60, FAX:22 33 00 53, EPOST:finn@kleivaarkitekt.no			
BYGGHERRE:	PEAB BOLIG PROSJEKT AS POSTBOKS 143 LYSAKER, 1325 LYSAKER			
PROSJEKT	FELT B2, BYGGETRINN 3 GNR/BNR 117/534. MYRSLETTA 169-221, 2052 JESSHEIM			
TEGN.TITTEL	BYGG F, PLAN 4. ETASJE			
MÅLESTOKK	1:200 v/A4	TEGN.STATUS	SEKSJONERING	
PROSJEKTERENDE	ARK.	TEGN.NR.	YH-S-F04	INDEX B



A	ENDRINGS	ER	FR. 03.03.17
REV	BEHOV	TEKNI	04.10
BYGGHERR			
SVILARKITEKT MNL FINN KLEVA			
FR. NANSENS PLASS 9, 0160 OSLO			
TEL. 22 42 17 81, EPOST: finn.kleva@svilarkitekt.no			
PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS			
POSTBOKS 143 LYSEKER, 1325 LYSEKER			
PROSJEKT			
YESHEIM FELT B2, BYGGETRINN 3			
GÅRDEN 1135M, MYRALLETTA, 202 YESHEIM			
TEKNTITTEL			
FASADER			
SÅLESTAVEN TEGN STATUS			
1:200 W/A1		SØKNAD OM ENDRING	
ARK.	R/YH-08	ARK.	A



SNITT A-A



SNITT B-B

A	SØKNAD OM ENDRING	ES	FKL	29.08.17
REV	REVISJON	TEGNET	KONTROLL	DATE
ARK	SIVILARKITEKT MIAL FINN KLEIVA FR. NANSENS Plass 5, 0160 OSLO TEL: 22 42 17 80. EPOST: f.kleiva@ark.no			
BYGGHERRE	PEAB EIENDOMSUTVIKLING AS POSTBOKS 143 LYSAKER 1321 LYSAKER			
PROSJEKT	YESHEIM FELT B2, BYGGETRINN 3 GARNEM 11034 MYRSLETTA, 2052 JESSHEIM			
TEGNTITTEL	SNITT A-A OG B-B			
SKAL	1:200 v/A1	TEGNSKISSE	SØKNAD OM ENDRING	
PROSJEKTANT	ARK	BYGGHERRE	PEAB	
BYGGHERRE	R/YH-07	TEGNER		