Furubakken 34, 2040 KLØFTA



PROPR.NO

Selger
Ruben Sørnes
48029657

Prisantydning
7 190 000 kr

Matrikkel
Kommunenr. 3209 Gnr. 45 Bnr. 85 Snr. 2

Enebolig fra 2021 - Innerst i blindvei - Meget barnevennlig - Utsikt med gode solforhold - Tilbygg - Opparbeidet uteomr.

PRISANTYDNING
kr 7 190 000 kr

KOMMUNALE AVGIFTER
kr 24 308 kr

BRUKSAREAL INTERNT (BRA-I)
130kvm

BRUKSAREAL EKSTERNT (BRA-E)
18kvm

ANTALL SOVEROM
3

BOLIGTYPE
Enebolig

EIEFORM
Selveier

TOMTEAREAL
370kvm

EIET TOMT
Ja

BYGGEÅR
2021





Velkommen til Furubakken 34







God plass innerst i blindvei med lite trafikk

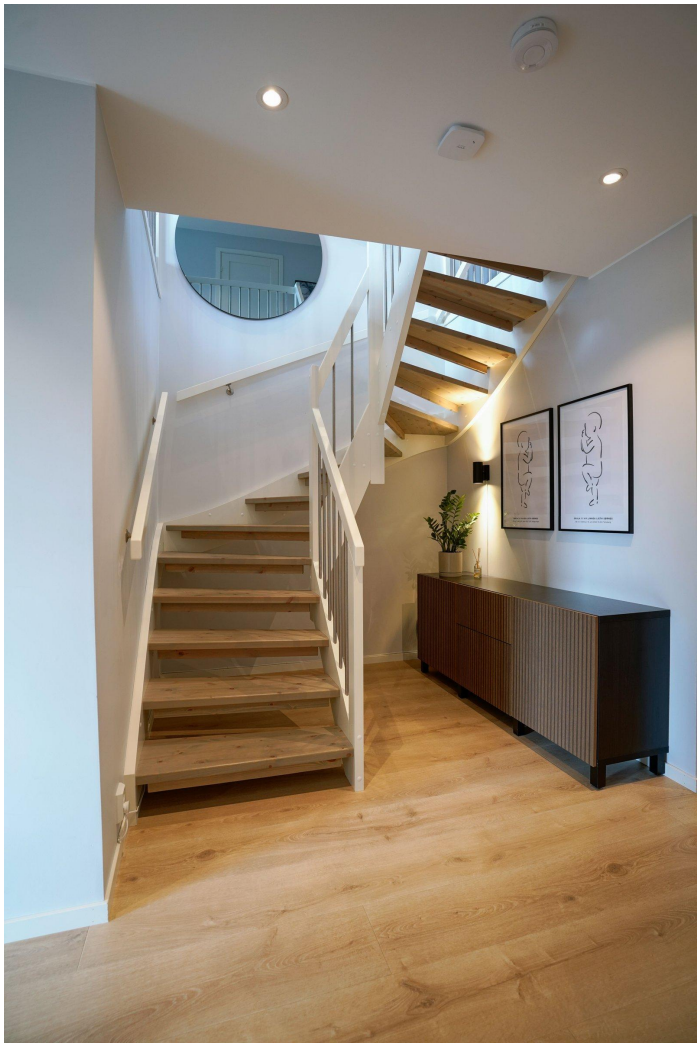


Skjermet og tilbaketrukket uteområdet




















LG
Direct Drive 9 / 6kg















Utvendig screens fra Scandic Markiser







Kjøkken fra Sigdal med flere tilvalg











36 kvm skjermet terrasse med god utsikt

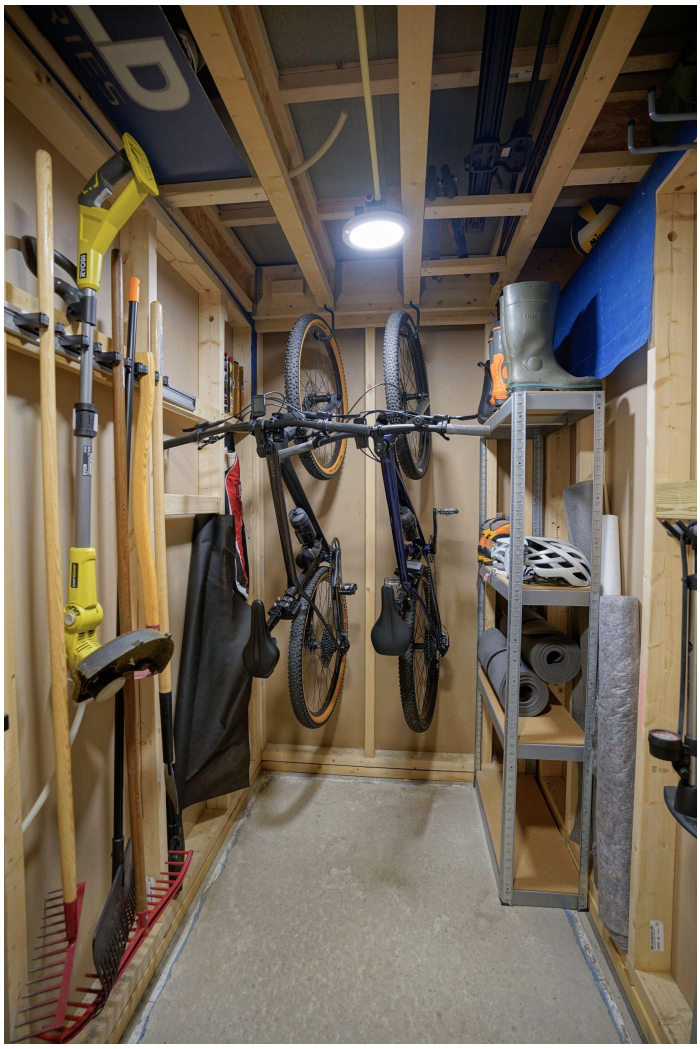


15 kvm tilbygg



Isolert tilbygg











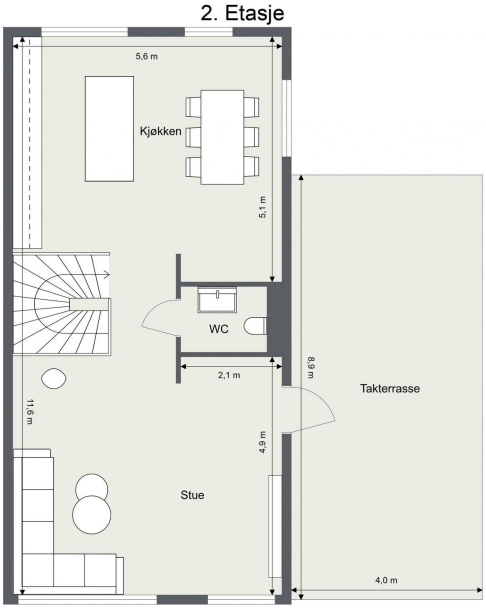
1. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Furubakken 34 2040 Kløfta

2. Etasje



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Det er opparbeidet flott uteområdet rundt huset.

Tilstandsrapport ligger under salgsoppgaven.
Huset har resterende nybygg garanti fra utbygger frem til november 2026.
Alle dokumenter medfølger med boligmappa.

Om boligen

Velkommen til Furubakken 34! En innholdsrik og lekker enebolig med flere gode kvaliteter. Boligen har en flott beliggenhet i enden av blindgate i et rolig og familievennlig boligområde. Kort kjørevei til barnehage, skole, butikker og kjøpesentre. For øvrig kort vei til flere flotte tur- og rekreasjonsmuligheter. Nærområdet er svært barnevennlig med mange nyetablerte familier. Et hyggelig boligområde!

Noe av det du kan vente deg innvendig er:
1. etasje: En lys og romslig entrè, 3 gode soverom, pent bad, eget vaskerom og bod.
2. etasje: Flott kjøkken i åpen løsning mot lys og åpen stue, flott bad. Fra stuen har du utgang til stor veranda (36kvm TBA) med god plass til utemøbler.

Utvendig er det carport med elbil lader og utebod i bakkant. I tillegg er det oppført et tilbygg på 15kvm oppvarmet areal.

Beliggenhet

Boligen ligger i enden av blindvei ved et landlig, trafikkstille og barnevennlig boligområde på Borgen i Ullensaker kommune, ca 6 kilometer øst for Kløfta sentrum.

Det er et naturskjønt område med nærhet til Borgen barneskole og barnehager. Det er kort vei til lekeplass, fotballbane, skøytebane, skiløyper og idrettshall m.m. Borgen idrettslag har aktiviteter innen fotball, håndball, ski- og sykkelsport.

Eiendommen ligger nær Borgenskogen med sine

flotte tur- og friluftsområder, både sommer og vinter. Det er ca 6 km til Kløfta hvor du har mange gode servicetilbud med blant annet Romerikssenteret som har gode og varierte utvalg. Det går buss ca 1 gang i timen til Kløfta stasjon, fra holdeplassen "Borgen" som ligger ved E16, ca 1,6 km fra boligen. Det er togstasjon på Kløfta med god togforbindelse til Oslo, og det tar ca 33 min til/fra Oslo S. Gode parkeringsforhold for pendlere.

Tid med bil ca:

6 min til Kløfta
16 min til Gardermoen

12 min til Jessheim

20 min til Lillestrøm

25 min til Oslo

Annet

Om du ikke har mulighet til å komme på visning, holder jeg gjerne privatvisning. Ta kontakt, så finner vi en tid.
Kommunale avgifter dekker blant annet avfall, vann og avløp.
Diverse info ligger under ´dokumenter´ i salgsoppgaven.
Overtakelse etter avtale.

Omkostninger

14 700 kr (HELP boligkjøperforsikring (valgfritt))
179 750 kr (Dokumentavgift)
545 kr (Tinglysing av pantedokument)
545 kr (Tinglysing av skjøte)

---

195 540 kr (Omkostninger totalt)

---

7 385 540 kr (Totalpris inkl. omkostninger)

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses én låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer.

Selger er selv ansvarlig for følgende gebyr:

545 kr (Panterett med urådighet)

Boligkjøperforsikring

Det gjøres oppmerksom på at kjøper har anledning til å tegne Boligkjøperforsikring. Dette er en rettshjelpforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste 5 årene.
Forsikringen har ingen egenandel.
Boligkjøperforsikring tegnes senest ved kontraktinngåelse.
Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell.

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring er tegnet av eier og egenerklæring er vedlagt. Kjøper plikter å lese selgers egenerklæring og er kjent med sin

undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10.

Lovanvendelse:

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler.

Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med en bygningssakyndig før det legges inn bud.
Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått.
Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jfr. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Tinglyste servitutter

På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer/ avtaler som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger inkl. reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/avtalene vil følge eiendommen og vil ikke bli slettet ved salg av eiendommen.

Forbehold

Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i dokumenter som kan være interessante for handelen, slik som reguleringskart med bestemmelser, grunnboksutskrift og evt. servitutter / heftelser, husordensregler, regnskaper, budsjetter, innkalling og referat fra siste års sameiermøte etc. Disse dokumentene ligger vedlagt eller kan oversendes på etterspørsel.

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, evnt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis.

Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer

med de grenser/gjerder/ beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/ rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente.

Proprs standard kjøpekontrakt legges til grunn for avtalen. Standardkontrakt kan fås ved henvendelse til Propr.

Om det er spørsmål vedrørende nåværende eller fremtidig fellesgjeld, reguleringer eller offentlige planer henvises det til vedlagte dokumenter.

Oppgjør

Håndteres av et profesjonelt oppgjørsfirma med lisens fra Finanstilsynet.

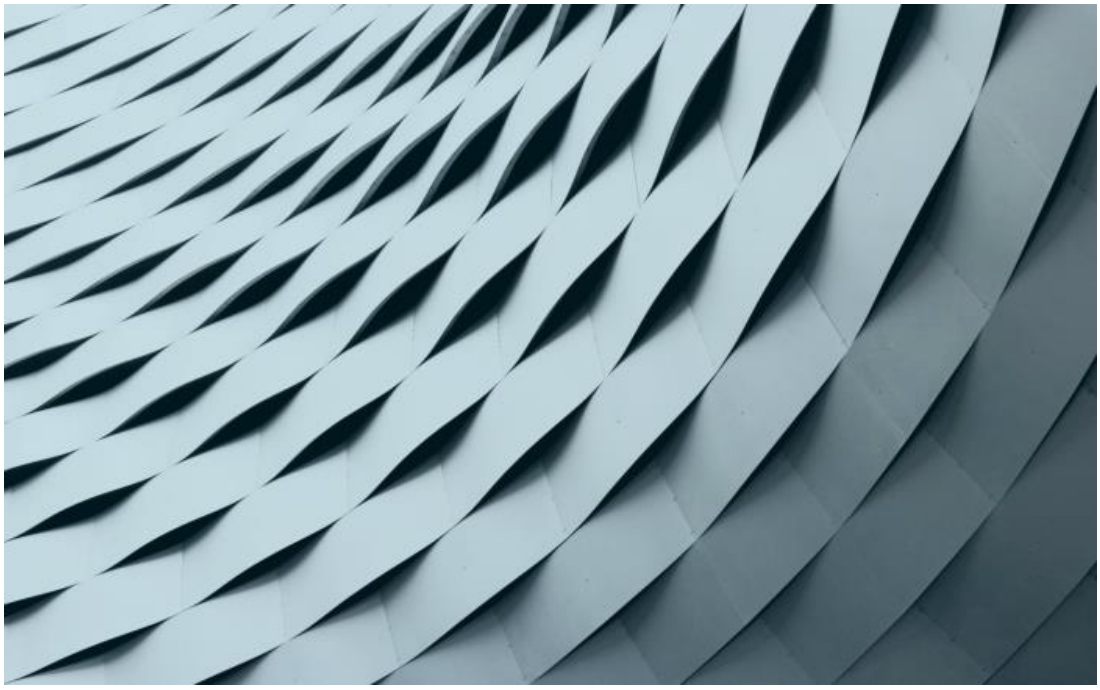
Tilstandsrapport

Furubakken 34, 2040 KLØFTA

ULLENSAKER kommune

gnr. 45, bnr. 85, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 148 m² BRA-i: 130 m²



Befaringsdato: 06.11.2024 **Rapportdato:** 13.11.2024 **Oppdragsnr.:** 13907-2717 **Referansenummer:** SO7408

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

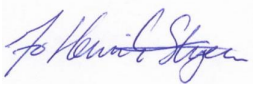
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjons målinger, stikktakninger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på eiendommen:
Enebolig som er bygget i 2021.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. De innvendige overflater bærer lite preg av alder og bruksslitasje, og har etter takstmannens oppfatning ikke noe behov for oppussing og modernisering. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

Det må antas at bygget er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, inneklima er strengere. All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur. For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Enebolig - Byggeår: 2021

Gå til side

UTVENDIG

Enebolig med flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.
Renner, nedløp og beslag i aluminium.

Malte trevinduer med 3-lags glass.

En malt ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021

Utgang fra stue til tak terrasse med tregulv, størrelse er ca. 35m2.
Utgang fra soverom til en platting, størrelse er ca. 10m2.

Gå til side

INNVENDIG

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.
Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Gå til side

VÅTROM

Bad/vaskerom
Bad med fliser på gulv og vegger(vegger på vaskeromsdel er malte glatte flater).
Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,3cm fall. Nedsenket dusjsone
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Gå til side

KJØKKEN

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap integrert mikrobølgeovn.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Gå til side

SPESIALROM

Toalettrom
Gulv: Laminatgulv
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil med lys.
Lufting: Balansert ventilasjon.

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Gå til side

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.
Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning.
Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

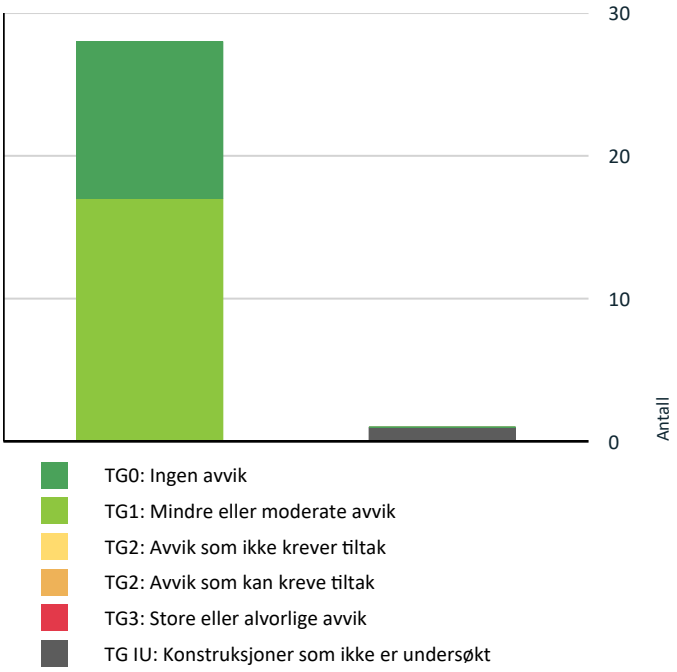
Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft Gå til side

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
2021

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Kommentar
Eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Enebolig med flat takkonstruksjon tekket med takpapp/membran. Yttervegger er i trebindingsverk utvendig kledd med panel. Etasjeskiller i tre. Boligen er fundamentert med såle til antatt fast grunn.

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak som er tekket med takpapp/membran.

Det er ikke registrert fuktskader. Men flat takkonstruksjon er å betrakte som en risikokonstruksjon for skjulte skader.

TG 0 Nedløp og beslag

Renner, nedløp og beslag i aluminium.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår og bordkledning.

Konstruksjon fra byggeår, ved oppussing eller ombygging der konstruksjoner åpnes vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget

Ved stikktagninger ble ingen råte observert på tilfeldige valgte punkter.

Ytterkledning virker ellers å være godt vedlikeholdt med overflatebehandling.

Vurderinger av fasadene er gjort fra bakkenivå.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Flat takkonstruksjon. Lukket takkonstruksjon og ikke inspisert.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

TG 0 Vinduer

Malte trevinduer med 3-lags glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

De tilfeldige valgte vinduer som ble funksjonstestet fungerte tilfredsstillende. Alle vinduer er ikke testet ved åpning

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 0 Dører

En malt ytterdør med glassfelt. 3 lags isolerglass terrassedør fra 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til tak terrasse med tregulv, størrelse er ca. 35m2.
Utgang fra soverom til en platting, størrelse er ca. 10m2.

Ingen visuelt synlige tegn til større skader. Normalt vedlikehold må påregnes.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Laminatgulv og fliser.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater. Stedvis montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 0 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpt dekke og trebjelkelag som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.

Radon

Tilstandsrapport

Basert på byggeåret skal bygget være utført med forskriftsmessig radonsperre og jeg forutsetter at det foreligger dokumentasjon så lenge det foreligger ferdigattest/midlertidig brukstillatelse på bygningen

TG 1 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen med stålrør.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

TG 0 Innvendige trapper

Innvendige tretrapper mellom etasjene.

TG 0 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger(vegger på vaskeromsdel er malte glatte flater). Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,3cm fall. Nedsenket dusjsone
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.
Balansert ventilasjon.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i samsvar med plan- og bygningsloven.

Rommet er et våtrom hvor det ved etablering var krav om "uavhengig kontroll" , men det foreligger ingen dokumentasjon på dette. Dette forutsettes at er i orden siden det er gitt ferdig tillatelse eller midlertidig brukstillatelse.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger på baderomsdel og malte glatte flater på vaskeromsdel.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 3,3cm fall. Nedsenket dusjsone.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er et plastsluk plassert i våtsonen. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil og armatur med stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin/tørketrommel og det er tilkoblet et vannklosett.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke utført da våtsone vender mot yttervegg og vaskeromsdel. Det er ved visuell kontroll og fuktsøk med fuktindikator ikke registrert tegn til fuktskade

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 0 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert

komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass. Integrert kombiskap integrert mikrobølgeovn.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPESIALROM

2. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom
Gulv: Laminatgulv
Vegger: Malte glatte flater.
Himling: Malte glatte flater.
Innredning: Vannklosett, underskap med servant, speil med lys.
Lufting: Balansert ventilasjon.

Normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende

TG 1 Varmtvannstank

194 liters varmtvannstank fra 2021

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet/vaskerom, toalett, entre og gang.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2021
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Det foreligger dokumentasjon fra utførende installasjonsfirma; El Alliansen AS og Nordengen AS. Utifra at det foreligger dokumentasjon på anlegget i form av samsvarserklæringer etc, så legges denne dokumentasjon til grunn i vurderingen. TG 1 er satt basert på denne dokumentasjonen og enkel visuell observasjon av anlegget, og ikke en elektrofaglig gjennomgang av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn er ikke kjent.

Det presiseres imidlertid at det ikke er foretatt noen som helst geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Da dette er støpt plate på mark og kjellerløse konstruksjoner blir det som regel ikke lagt drensrør.
Dreneringsforhold er ikke ytterligere vurdert. Det settes ingen tilstandsgrad. Det vil alltid anbefales at takvann ledes vekk fra grunnmur.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert med ringmurer som er antatt isolert, pukket og støpt med plate på mark.

TG 0 Terrengforhold

Terrenget rundt boligen er tilnærmet flatt.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Ukjent type på avløpsrør og type på vannledning. Offentlig avløp vannledning via private stikkledninger.
Røranlegget er ikke kontrollert av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Det bemerkes at bunnledninger ikke er kontrollert. Det oppfordres til kameraundersøkelse på generelt grunnlag for faktisk tilstand på avløpsrør.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

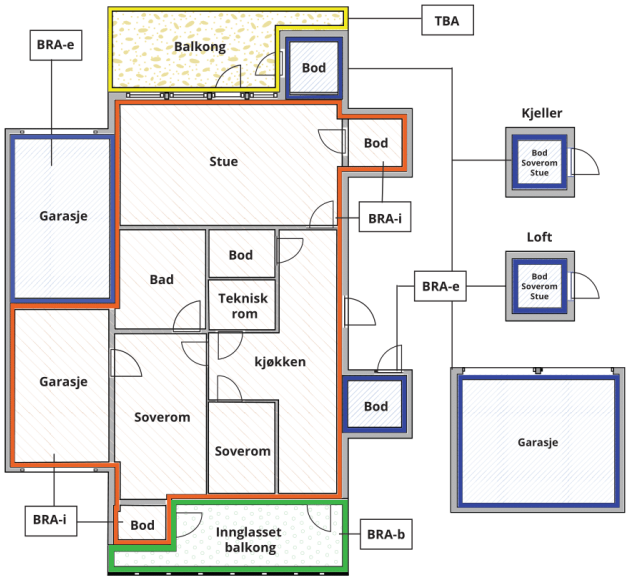
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	65			65	35
1. Etasje	65	18		83	10
SUM	**130**	**18**			**45**
SUM BRA	**148**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Kjøkken , Toalettrom , Stue		
1. Etasje	Bad/vaskerom, Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod	Bod , Bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det medfølger en carport med elbil- lader på ca. 29m2

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det er ikke fremvist originale byggetekniske tegninger

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	21	127

Kommentar

Enebolig	Boder med utvendig adkomst er medtatt i BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.11.2024	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Ruben og Victoria Lieth Sørnes	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	45	85	0	2	370.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Furubakken 34

Hjemmelshaver
Sørnes Ruben, Sørnes Victoria Lieth

Eierandel
1 / 6

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen er beliggende i et barnevennlig boligområde på Borgen i Ullensaker kommune, ca. 6 kilometer fra Kløfta. Det er en rolig og trafikkstille beliggenhet med kort vei til skole, barnehage og turmuligheter.
I nærheten finner man turløyper, skøytebane, fotballbane, idrettshall og lekeplasser. Borgen idrettslag tilbyr aktiviteter innen fotball, håndball, ski og sykkelsport. Borgenskogen byr på flotte tur- og friluftsområder, og en kort spasertur tar deg til Stordammen, et populært friområde med en badeplass for alle aldre. Hiltonskogen og Langelandsfjellet er også populære turområder i kommunen, og om vinteren prepareres skiløyper i skogen og på de nærliggende jordene.
Kløfta sentrum, ca. 5 kilometer fra Borgen, har ulike matbutikker, treningssenter, bibliotek, kafeer og Romerikssenteret med ca. 30 butikker som tilbyr gode handlemuligheter. Jessheim, med sitt brede utvalg av bymessige fasiliteter, ligger også i nærheten. Jessheim Storsenter har 140 butikker og serveringssteder, mens Lillestrøm, Strømmen og Lørenskog er lett tilgjengelige med et rikt utvalg av bymessige fasiliteter og servicetilbud.
Området gir mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, med nærmeste holdeplass på Borgenvegen, ca. 350 meter fra boligen. Fra Kløfta stasjon, som har gode tog- og bussforbindelser, går toget til Oslo hvert 30. minutt og har en reisetid på kun 33 minutter. Gode parkeringsforhold for pendlere gjør reisen til hovedstaden meget enkel. Med bil tar det omtrent 10 minutter til Jessheim, 15 minutter til Skedsmokorset, 15 minutter til Oslo lufthavn, 19 minutter til Lillestrøm, 20 minutter til Strømmen og 28 minutter til Oslo S.
Fra eiendommen er det gangavstand til Borgen barneskole, og det finnes skolebussordning til Gystadmarka ungdomsskole. Flere videregående skoler er tilgjengelige i nærområdet, sammen med et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Adkomstvei

Offentlig/privat

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Eiet tomt på 370,30 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-Tilbygg utført 2022. Betong dekke, reisverk samt tak og elektrisk anlegg er utført av fagfolk uten dokumentasjon. 15kvm, over 1 meter fra tomtegrense.
-Vask på baderom montert selv i 2022. Tilkoblet vann av fagperson uten dokumentasjon
-Huset ble malt sommer 2024
-Pergola på takterrasse ble montert selv 2022
-Opparbeidet uteområdet 2022 (hekk, plattinger, jordmasse, plen etc)
-Gjerde satt opp 2022. Står forøvrig 1meter utenfor tomtegrense. Muntlig godkjennelse fra grunneier.
-Utvendig vegglampe på husvegg koblet selv

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Sparebank 1 Østlandet	25882124			5 213

Kommentar
Iflg. kunde

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	06.11.2024	Under befaring	Innhentet		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring	15.10.2021	Nordengen AS	Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	06.11.2024	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Ferdigattest .	16.05.2022	Ullensaker kommune	Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	05.11.2024	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Tegninger			Ikke vist		Nei
El-sjekk	12.11.2024	El Alliansen	Fremvist		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak.
Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknisk forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:https://samtykke.vendu.no/SO7408

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Furubakken 34, 2040 KLØFTA

01 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Furubakken 34	Furubakken 34	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☒ Ja ☐ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

November 2021

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Bodd i boligen fra 2021 til dags dato

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 25882124

Informasjon om selger

Hovedselger

Sørnes, Ruben

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 **Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

6 **Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

☒ Ja ☐ Nei

25.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

25.1.2 **Årstall**

2022

25.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

25.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Bygd på bod utvendig. Tilknytning til boligen. 15kvm. Isolert bod med betongdekke. Elektrisk arbeid er kontrollert og godkjent. Bygd med pukk, singel og betong. Drenering er utført. Bygd ihht til dagens standard. Utvendig kledning, lektet, vindsperre, 15cm isolasjon, dampsperre og innvendig kledning.

25.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Nei, ikke søknadspliktig

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Vask på vaskerom er utført av faglært uten dokumentasjon.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94400165

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Sørnes, Ruben	**2025-01-01**

Identification

bankID Sørnes, Ruben

SIGNICAT

This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Sørnes, Ruben	01/01-2025 12:51:42	BANKID

PROPR.NO

Informasjon fra forretningsfører

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra forretningsfører. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Infobrev fra forretningsfører, som ofte oppsummerer de viktigste opplysningene i punktene under. OBS: Det er ingen garanti for at forretningsfører har fått med all info. Det forutsettes derfor at interessenter leser alle dokumentene grundig før budgivning/kjøp.
- Årsberetning
- Siste tilgjengelige regnskap
- Budsjett
- Vedtekter
- Husordensregler

Enkelte sameier og borettslag har ikke alle de overnevnte punktene tilgjengelig. I det følgende finner du en komplett pakke av de opplysninger forretningsfører har sendt til PROPR.no.

Furubakken 34, 2040 KLØFTA

Ruben Sørnes og Victoria Lieth Sørnes skal selge sin eiendom i følgende adresse hvor du er forretningsfører. I den forbindelse tillater jeg meg å be om svar på spørsmål om boligen og få tilsendt dokumenter som forespurt i nærværende brev.

Adresse:	**Furubakken 34, 2040 KLØFTA**
Eiendom:	Gnr. 45 Bnr. 85 Snr. 2 i 3209 kommune

Jeg ber om å få tilsendt kopi av:

- Siste års regnskap og årsberetning
- Vedtekter og husordensregler for sameiet
- Utfylt opplysningsskjema (vedlagt)

Dersom det er øvrige opplysninger eller forhold sameiet eller styret kjenner til som kjøper bør få kjennskap om, anmoder jeg om en skriftlig tilbakemelding med informasjon om dette.

Jeg ber også om å få opplyst eventuelle restanser sameier måtte ha til sameiet.

Jeg imøteser deres snarlige tilbakemelding slik at jeg kan presentere korrekte opplysninger om eiendommen.

Med vennlig hilsen

Propr.no
- på vegne av Ruben Sørnes og Victoria Lieth Sørnes

OPPLYSNINGSSKJEMA FRA FORRETNINGSFØRER

Felleskostnader / gjeld / formue

Felleskostnader kr/mnd: Ca 900 kr totalt avhengig av brøyting.

Felleskostnader inkluderer: Internett/tv og brøyting/strøing av vei vinterstid

Fordeling av felleskostnader:
renteutgifter Kr _____
avdrag Kr _____
og driftsutgifter Kr _____

Utestående krav: _____ pr _____

Forsikret i _____ Polisenr _____ Forfall _____ Betalt _____

Andel felles gjeld kr. _____ pr _____
Långiver / lånenr. _____
Lånets totale saldo _____ pr _____
Lånetype _____ Antall terminer årlig: _____
Årlig rentesats _____ pr
Dato siste termin _____

Hvis flere felleslån: Spesifisert hvert enkelt

Andel formue kr. _____ pr _____
Total formue kr. _____ pr _____

Andre opplysninger

Ev. vedtatte/foreslåtte arbeider som vil medføre vesentlig økning i felleskostnader/fellesgjeld:

Nei

Ev. varsel om endringer i reguleringsplan eller nabovarsel i forbindelse med byggearbeider eller lignende:

Nei

Eventuell annen informasjon:

Har øvrige seksjonseiere forkjøpsrett?	Nei
Antall dager for avklaring av forkjøpsrett:	
Kreves det styregodkjennelse av ny kjøper?	Nei
Er dyrehold tillatt (ja / nei / krever styregodkjenning)?	Ja. Krever ikke godkjenning
Følger det garasje / garasjeplass/ parkeringsplass på eiendommen? (ja / nei)	Nei

Hvis ja, hvordan er denne sikret:

a) Har eget gnr og bnr. Evt. snr:_____

b) Er sikret som tilleggsdel i seksjoneringen, se seksjoneringsbegjæring

c) Er sikret gjennom tinglyst erklæring

d) Er sikret gjennom tinglyst erklæring – må transporteres ved å tas med i skjøte under pkt 6

Gebyr(er):

Eierskiftegebyr	Kr	
Evt. andre gebyrer	Kr	
Kontonummer for gebyrer:		

Forretningsfører eller regnskapsfører i sameiet

Navn:	
Org.nr.:	
Telefon:	
E-post:	

Formann i sameiet

Navn:	Magnus Bratvold
Adresse:	Furubakken 36
Telefon:	41501586
E-post:	magnusbratvold@gmail.com

Grunnbok

Grunnbok er et register over tinglyste dokumenter vedrørende fast eiendom. Det er et grunnboksblad for hver eiendom i Norge. Betegnelsen grunnboksblad stammer fra den tid grunnboken ble ført manuelt, og da det faktisk var et blad for hver eiendom (kalt matrikkel).

Opplysningene i grunnboken er inndelt i fire avsnitt:

- Grunndata – Opplysninger om opprettelse av matrikkelenheten (eiendommen).
- Hjemmelsopplysninger – Hvem som eier eiendommen (har hjemmel) til matrikkel- enheten.
- Pengeheftelser – Opplysninger om pant i matrikkelenheten.
- Servitutter mv. – Opplysninger om tinglyste servitutter (rettigheter og forpliktelser, samt leieavtaler og festeavtaler) i eiendommen.

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes automatisk inn en utskrift av grunnboken, som inneholder det overnevnte. Denne benyttes til å verifisere at borettslaget har hjemmel til eiendommen, samt at den gir oversikt over borettslagets tinglyste pant (normalt relatert til borettslagets fellesgjeld og evt sikring av innskudd). I tillegg skal eiendommens tinglyste rettigheter og forpliktelser avdekkes.

Den utskriften du vil se på neste side er et utdrag fra grunnboken. Den tar for seg det første og det siste punktet, som handler om grunndata og servitutter. Eksempel på en servitutt kan være en tinglyst veirett, en tinglyst leiekontrakt, rett for kommunen til å anlegge ledninger eller vei mv. Det som er tinglyst på eiendommen, gjelder normalt sett felles for alle boligene i borettslaget.

I sidene etter utdraget vil du finne kopi av de tinglyste servitutter som kan bestilles elektronisk. Servitutter eldre enn ca 1950 er ikke tilgjengelig for bestilling, men kan hentes fra Statsarkivets nettsider. Merk at disse like fullt gjelder eiendommen, selv om mange har innhold som er gått ut på dato og at de kan være vanskelig å tyde (håndskrevet).

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 45, Bruksnummer 85, Seksjonsnummer 2 i 3209 ULLENSAKER kommune

Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret		Data uthentet	20.12.2024 kl. 11.22
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk		Oppdatert per	20.12.2024 kl. 11.20

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/81493-1/200 21.01.2022 21:00 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**

VEDERLAG: NOK 6 495 000
Omsetningstype: Fritt salg
SØRNES RUBEN
FØDT: 21.06.1993 IDEELL: 1/2
SØRNES VICTORIA LIETH
FØDT: 16.09.1993 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

1869/900036-1/10 24.02.1869 **UTSKIFTING**
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 85

2014/934400-1/200 29.10.2014 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 69
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 85

2020/2709083-1/200 07.07.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 81
Rett til bruk av felles lek og turdrag

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 85

2020/2709083-2/200 07.07.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 73
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 74
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 75
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 76
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 77
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 78
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 79
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 80
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 81
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 85

2020/2709420-1/200 07.07.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 212
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 213
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 214
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 85

2020/2709420-2/200 07.07.2020 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 212
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 213
RETTIGHETSHAVER: KNR: 3209 GNR: 47 BNR: 214
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 85

2021/510110-1/200 30.04.2021 21:00 **BESTEMMELSE OM MEDLEMSKAP I VELFORENING/HUSEIERFORENING**

Rettighetshaver: BORGEN VEST VELFORENING
ORG.NR: 924 967 366
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Overført fra: KNR: 3209 GNR: 45 BNR: 85

2022/81510-1/200 21.01.2022 21:00 **PANTEDOKUMENT**

Beløp: NOK 6 495 000
Panthaver: SPAREBANK 1 BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 988 738 387
Panthaver: SPAREBANK 1 ØSTLANDET
ORG.NR: 920 426 530

GRUNNDATA

2022/53996-1/200 14.01.2022 21:00 **SEKSJONERING**

Opprettet seksjoner:
SNR: 2
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Grunn
Sameiebrøk: 1/6

2024/192044-1/200 01.01.2024 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

Tidligere:
KNR: 3033 GNR: 45 BNR: 85 FNR: 0 SNR: 2

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Informasjon fra kommunen

Når selger har iverksatt et salg gjennom PROPR.no, hentes det automatisk inn opplysninger fra kommunen som dreier seg om bygningen og området. Disse opplysningene inneholder normalt:

- Kart
- Reguleringsbestemmelser
- Ferdigattest
- Arealbekreftelse

Dokumentene som er mottatt fra kommunen ligger vedlagt i det følgende. Forskjellige kommuner har forskjellig praksis på hva de sender over/vurderer som relevant. Dokumentpakken vedlagt er komplett slik den er mottatt fra kommunen. Ved ønske om ytterligere opplysninger, kan kommunen kontaktes direkte.

I det følgende finnes en grov forklaring/oversikt på punktene over, og hva det er viktig å se etter.

KART

Kommunen har digitale kart, som normalt viser hva arealene er satt av til i følge gjeldende planverk. Her kan du også ofte finne info om veienes regulerte bredde (normalt bredere enn de er opparbeidet), grøntarealer, eiendommer avsatt for offentlige formål, byggegrenser etc.

REGULERINGSBESTEMMELSER

Svært mange eiendommer i Norge er regulert, enten enkeltvis eller som en del av et område. En regulering sier noe om hva kommunen tillater at arealene blir brukt til. Det kan gjelde høyder, bredder, utforming, utnyttelse (for eksempel skole, bolig, kontor etc) og andre muligheter og begrensninger.

Dersom eiendommen er regulert, vil du finne planen vedlagt. Dersom eiendommen ikke er regulert, vil kommuneplanen være førende for eiendommens utnyttelse. Kommuneplanen ligger normalt tilgjengelig på den aktuelle kommunens hjemmesider.

FERDIGATTEST

En ferdigattest er en bekreftelse på at kommunen har avsluttet et tiltak. Den innebærer i seg selv ingen godkjenning av det som

er uført i tiltaket, utover at kommunen ikke har registrert mangler i byggesaken.

Alle søknadspliktige tiltak avsluttes med en ferdigattest. Dette innebærer også tiltak som påbygg, endring i bæreskontruksjoner, fasadeendringer, innredning av arealer etc. De fleste kommuner har en mangelfull oversikt over relevante ferdigattester, særlig når det gjelder seksjoner, borettslagsandeler og aksjeboliger. Det er ofte uklart hva hver enkelt ferdigattest gjelder, da det ofte kun er referert til en byggesøknad.

Begrepet ferdigattest ble tatt i bruk på 80-tallet. Dokumentet ble før dette omtalt som «ekspedisjonsdokument».

Når man oppfører en bolig er det vanlig å søke om brukstillatelse/midlertidig brukstillatelse selv om mindre arbeid gjenstår (kan være opparbeidelse av utearealer, manglende nummerskilt eller annet som ikke er til hinder for forsvarlig bruk). Manglene vil fremgå av brukstillatelsen. Det er først når alt arbeid og all dokumentasjon er på plass, at det søkes om ferdigattest. Historien viser at svært mange byggetiltak ikke har gjennomført søknad om ferdigattest, men kun har midlertidig brukstillatelse. Det er fra lovgivers side bestemt at det ikke lenger er mulig å søke om ferdigattest på tiltak som er omsøkt før 1.januar 1998.

Ordet «midlertidig» relatert til brukstillatelse er noe villedende, da brukstillatelsen gjelder uten tidsbegrensning. Bakgrunnen har vært at denne skulle gjelde frem til ferdigattest foreligger. I de tilfeller der det ikke er eller kan utstedes ferdigattest, vil brukstillatelsen gjelde uavhengig av om den er betegnet som «midlertidig».

AREALBEKREFTELSE

Arealbekreftelse er simpelthen en bekreftelse på hvilken størrelse kommunen har registrert på tomten. Det er normalt medfølgende et kart/ målebrev, som viser tomtens grenser. Enkelte tomter, særlig om de er utskilt langt tilbake i tid, er ikke nøyaktig oppmålt. Dette medfører at grensene og arealene som fremkommer er omtrentlige.

Arealbekreftelsen viser tomten for en hel eiendom, ikke for seksjoner. Er boligen seksjonert (også dersom tomten er tillagt som tilleggsareal) vil disponibelt areal for den enkelte seksjon ikke fremkomme.

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8215955	Nina Skoglund	02.01.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 45 BNR: 85 SNR: 2

Forespørsel datert: 20.12.2024.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 370,3 m^2.

☒ Snr. 2 har en andel på 1/6 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «B3 og B6 og Borgen vest» m/best. vedtatt 08.03.2016.

Endringer: mindre vesentlig endring vedtatt 01.12.2020.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Borgen til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 05.12.2011.

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2024 var kr. 18490,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2020.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

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

ANDRE MERKNADER:

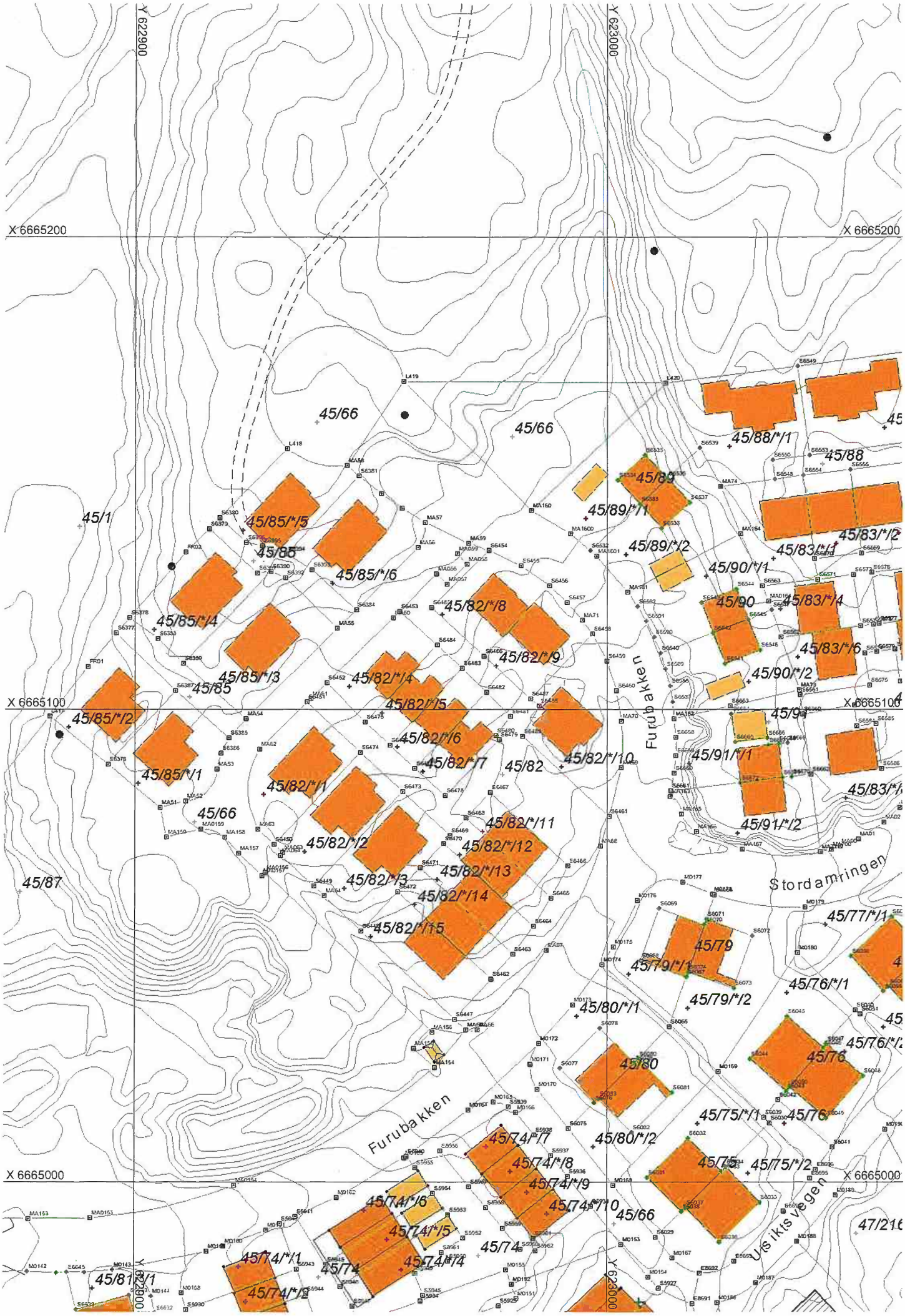
Med hilsen

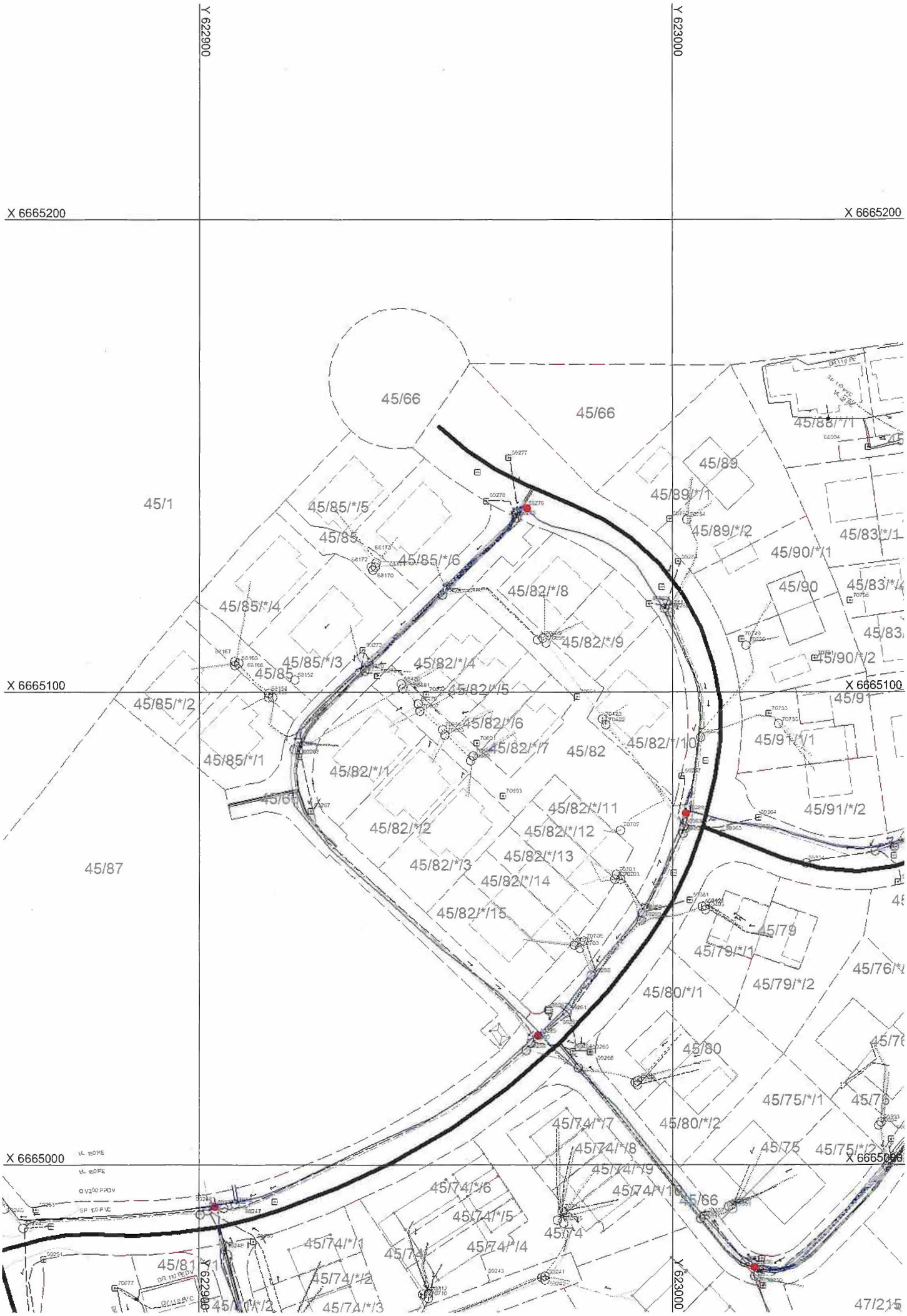


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


Y 622900
Y 623000
X 6665200
X 6665100
X 6665000
45/66
45/1
45/85/*/5
45/85
45/85/*/6
45/85/*/4
45/85/*/3
45/85
45/85/*/2
45/85/*/1
45/87
45/82/*/8
45/82/*/9
45/82/*/4
45/82/*/5
45/82/*/6
45/82/*/7
45/82
45/82/*/10
45/82/*/1
45/82/*/11
45/82/*/2
45/82/*/12
45/82/*/3
45/82/*/13
45/82/*/14
45/82/*/15
45/88/*/1
45/88
45/89
45/89/*/1
45/89/*/2
45/90/*/1
45/90
45/90/*/2
45/91
45/91/*/1
45/91/*/2
45/83/*/2
45/83/*/1
45/83/*/4
45/83/*/6
45/83/*/
Furubakken
Stordamringen
45/77/*/1
45/79
45/79/*/1
45/79/*/2
45/76/*/1
45/80/*/1
45/80
45/80/*/2
45/76
45/76/*/2
45/75/*/1
45/76
45/75
45/75/*/2
Furubakken
45/74/*/7
45/74/*/8
45/74/*/9
45/74/*/10
45/74/*/6
45/74/*/5
45/74
45/74/*/4
45/74/*/1
45/74/*/2
45/74
45/66
45/81/*/1
Ulsikisvegen
47/216


Y 622900
Y 623000
X 6665200
X 6665100
X 6665000
45/66
45/1
45/85/*/5
45/85
45/85/*/6
45/85/*/4
45/85/*/3
45/85
45/85/*/2
45/85/*/1
45/87
45/82/*/8
45/82/*/9
45/82/*/4
45/82/*/5
45/82/*/6
45/82/*/7
45/82
45/82/*/1
45/82/*/11
45/82/*/12
45/82/*/12
45/82/*/13
45/82/*/3
45/82/*/14
45/82/*/15
45/82/*/10
45/89
45/89/*/1
45/89/*/2
45/88/*/1
45/83/*/1
45/90/*/1
45/90
45/83/*/4
45/83
45/90/*/2
45/91
45/91/*/1
45/91/*/2
45/79
45/79/*/1
45/79/*/2
45/80/*/1
45/80
45/80/*/2
45/75/*/1
45/75
45/75/*/2
45/74/*/7
45/74/*/8
45/74/*/9
45/74/*/10
45/74/*/6
45/74/*/5
45/74/*/4
45/74
45/74/*/1
45/74/*/2
45/74/*/3
45/81
45/66
47/215

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	45
Bruksnummer:	85
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	02.01.2025 kl. 13:26
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	14.01.2022
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 6 i matrikkelenhet 45 / 85
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 45 / 85 / 0 / 2	370,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210693	SØRNES RUBEN		Furubakken 34 2040 KLØFTA	1 / 2
Hjemmelshaver		160993	SØRNES VICTORIA LIETH		Furubakken 34 2040 KLØFTA	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6665096	622886		370,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 45/85		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/6		

Seksjonering	12.01.2022	Tinglyst	18.01.2022	sandtorg	12.01.2022
Seksjonering	21/8900	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3033 - 45/85	-2 380,8	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/1	359,6	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/2	370,3	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/3	499,4	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/4	382,7	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/5	337	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/6	431,8	
		Berørt	3033 - 45/1	0	
		Berørt	3033 - 45/66	0	
		Berørt	3033 - 45/87	0	
		Berørt	3033 - 228/2	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 854 281
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6665103 Øst: 622898
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	112,8
Bruksareal bolig:	135
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	135
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	1
Ant. etasjer:	2
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	07.01.2021
Igangsettingstillatelse:	07.01.2021
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	26.11.2021
Ferdigattest:	16.05.2022

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	65	0	65	0	0	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0	0	0

Bruksenheter

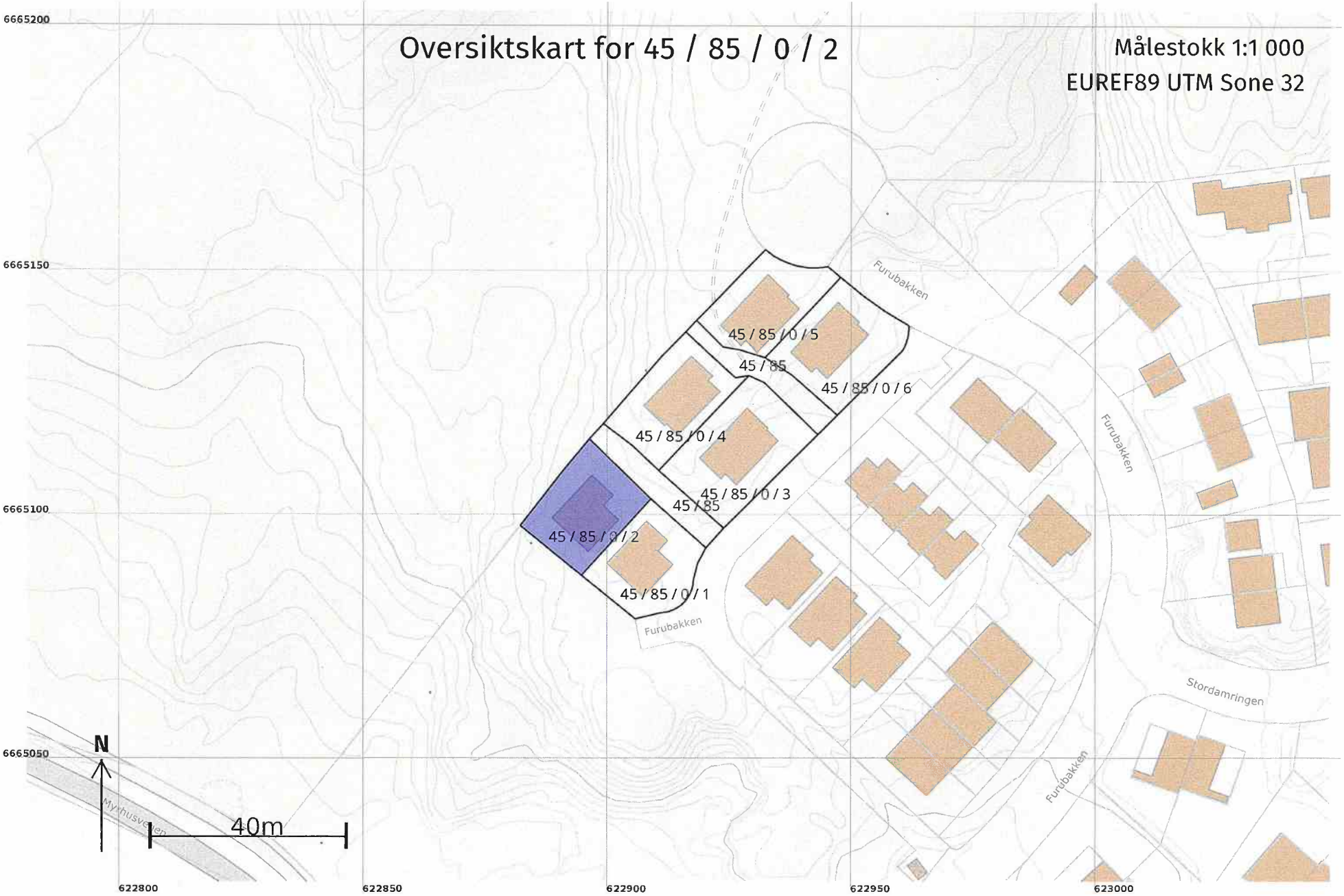
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3556 Furubakken 34	H0101	Bolig	135	4	Kjøkken	1	2	45/85/0/2

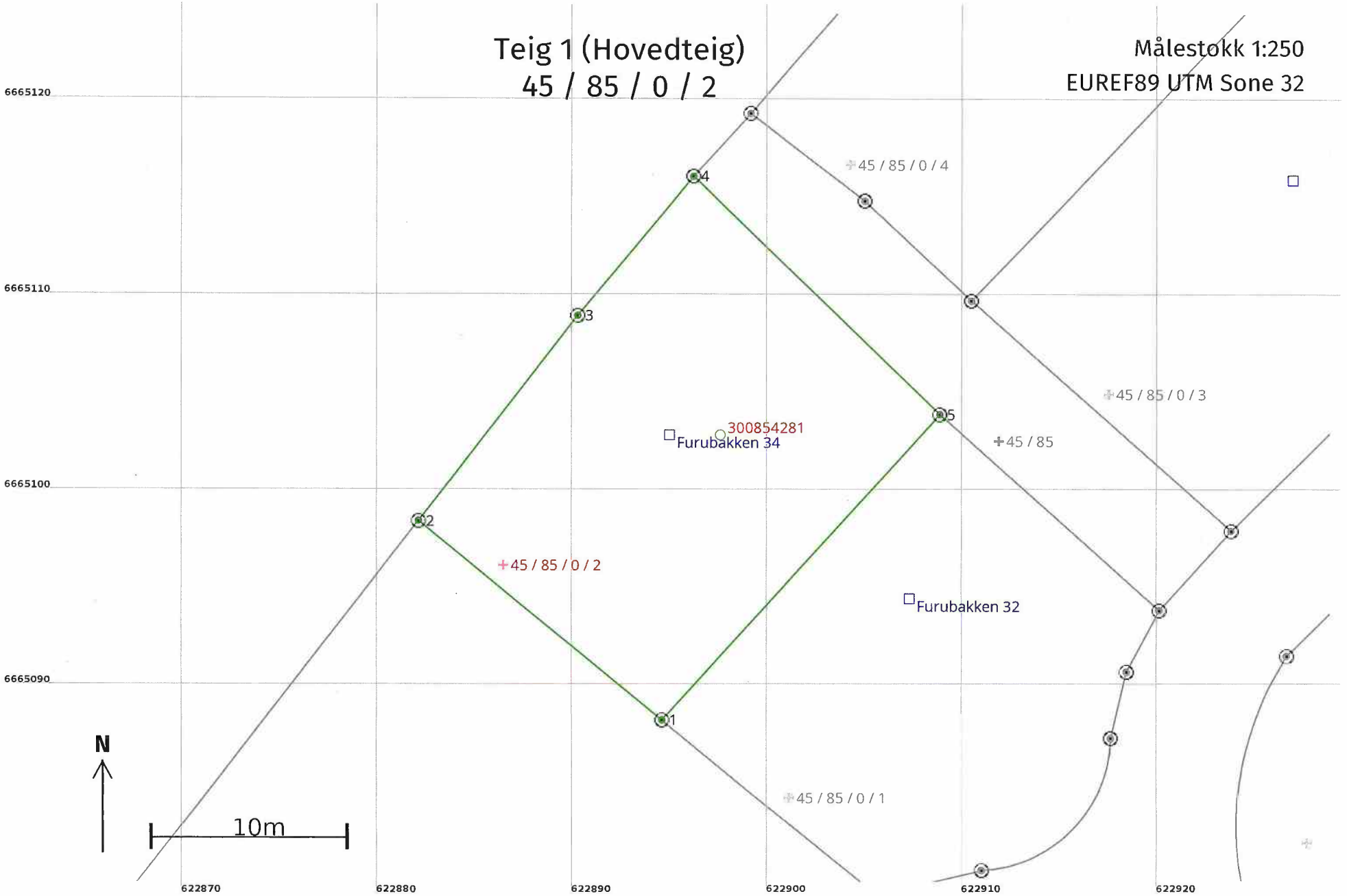
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	976842197	3 BYGG MESTER EIENDOM AS		Industrivegen 28 2069 JESSHEIM

Oversiktskart for 45 / 85 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
45 / 85 / 0 / 2
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6665120
6665110
6665100
6665090
622870
622880
622890
622900
622910
622920
1
2
3
4
5
45 / 85 / 0 / 4
45 / 85 / 0 / 3
45 / 85
45 / 85 / 0 / 2
45 / 85 / 0 / 1
300854281
Furubakken 34
Furubakken 32
N
10m

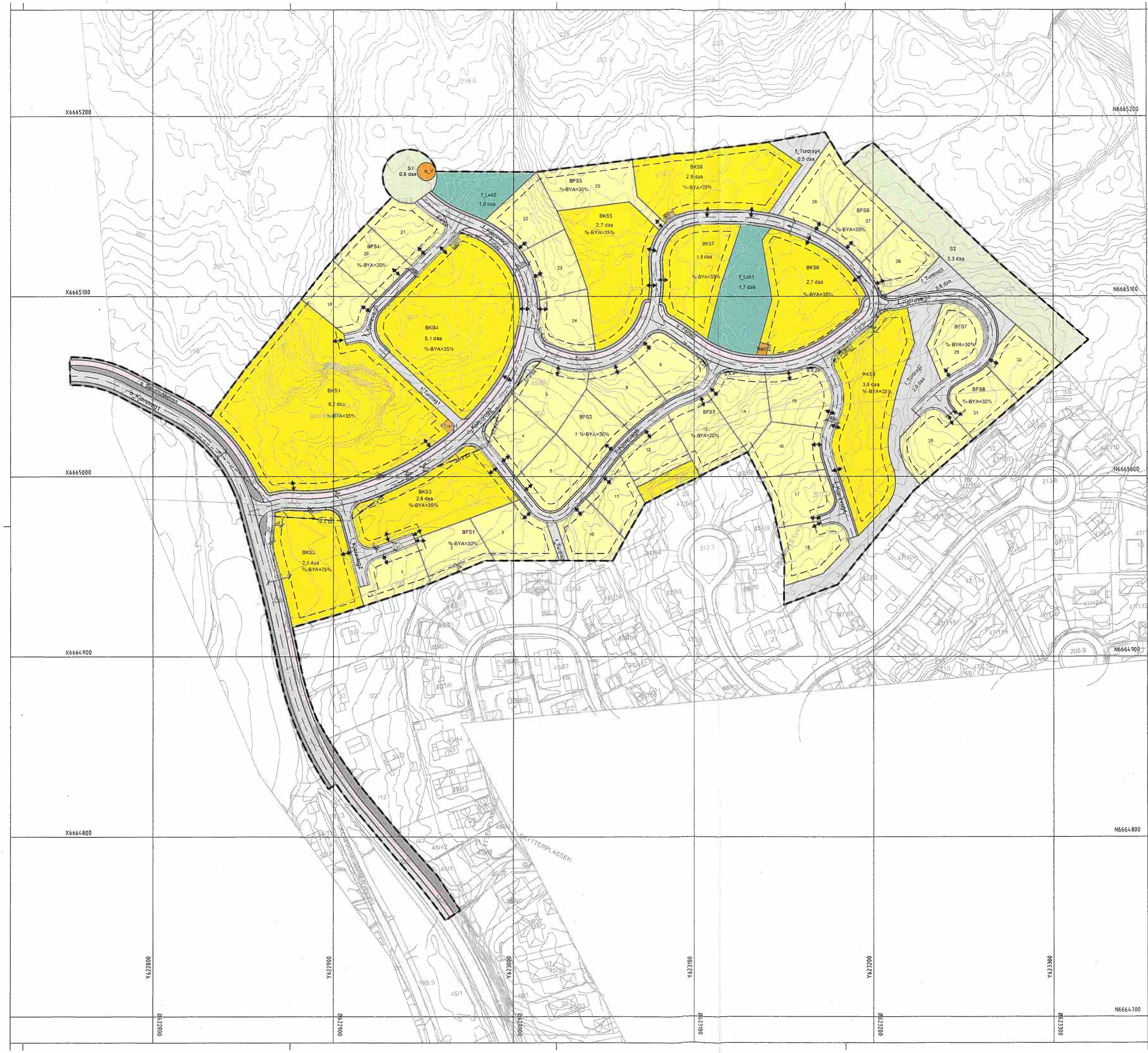
Areal og koordinater

Areal: 370,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6665096 **Øst:** 622886

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6665088,38	622894,61	Jord 16,12	Offentlig godkjent grensemerke	94 GNSS: Fasemåling, andre metoder	10	
2	6665098,60	622882,14	Jord 13,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6665109,12	622890,30	Jord 9,29	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6665116,27	622896,22	Jord 17,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6665104,06	622908,87	Jord 21,19	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

B	Boligbebyggelse
BFS	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
BKS	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Trafo	Energianlegg
V	Vannforsyningsanlegg
f_R	Renovasjonsanlegg
f_Lek	Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	Kjøreveg
Fortau	Fortau
Gang/sykkelveg	Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Turdrag	Turdrag

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

S	Skogbruk

§12-6 - Hensynssoner

Frisikt

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Sikringssonegrense
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Hoydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 m (i A1)
0 25 50m

N

Ullensaker kommune

Detaljregulering

Borgen Vest (3 og 6)

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3033_358

Forslagsstiller: 3BM Eiendom

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN	SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato / Revisjon			
Dato / Revisjon			
Dato 22.09.20 / Revisjon: Mindre endring: frittliggende til konsentrert bebyggelse		22.09.20	
Kommunestyret sitt vedtak	23/16		BMS
Ny 2. gang behandling			
Offentlig ettersyn fra ...... til			
2. gangs behandling i HOP			
Offentlig ettersyn fra 30.06.15 til 03.09.15			
1. gangs behandling i HOP	137/15	22.06.15	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid (EUB)		14.05.13	
Oppstartsmøte med Ullensaker kommune			

PLANEN ER UTARBEIDET AV: PLAN1	PLANKONSULENT	TEGNNR	DATO	SIGN
		3266-Reg01	03.02.16	BMS

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av ______ Dato ______ Ordfører

ULLENSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BORGEN VEST

Plan ID: 358
Planen er datert: 03.02.2016, revidert 01.12.2020
Bestemmelsene er datert: 17.04.20016, sist revidert 01.12.2020

Plan med bestemmelser er vedtatt 08.03.2016, i sak 23/16
Plan med bestemmelser er endret 01.12.2020, i sak 193/20

1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (1110)
  - Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-13 (1111)
  - Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-3 (1112)
  - Energianlegg – Trafo1-2 (1510)
  - Vannforsyningsanlegg (1541)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
  - Lekeplass f_LEK1-2 (1610)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - o_Kjøreveg 1-2 (2011)
  - f_Kjøreveg 3-8 (2011)
  - o_Fortau (2012)
  - f_Fortau (2012)
  - o_Gang- og sykkelveg (2015)
  - Annen veggrunn (2018)

- Grønnstruktur
  - f_Turdrag 1-5 (3030)

- Landbruks-, natur- og friluftsformål
  - Skogbruk S1-2 (5112)

- Hensynssoner
  - Frisikt H140_1-2

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Tekniske anlegg
En detaljert byggeplan på hele vegnettet skal godkjennes av Ullensaker kommune v/vegmyndigheten.
Det skal foreligge byggetillatelse for alle tekniske anlegg (herunder veger, vann og avløp), før arbeidene kan igangsettes. o_Kjøreveg 2, f_Kjøreveg 3-8, fortau langs o_Kjøreveg 2 skal opparbeides i takt med utbygging av de enkelte delfelt.
Vann- og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen den betjener. Annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten.

2.2 Fortau langs Myrhusvegen.
Fortau langs o_Kjøreveg 1 skal være opparbeidet fram til o_Kjøreveg 2 før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

2.3 Gang/sykkelveg langs Myrhusvegen
Gang/sykkelveg langs o_Kjøreveg 1 skal være opparbeidet fram til o_Kjøreveg 2 før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKS1.

2.4 Lekeplasser
f_LEK 1 skal opparbeides i sammenheng med og samtidig med f_Kjøreveg 2.
f_LEK 2 skal tilrettelegges for bruk samtidig med ferdigstillelse av f_Kjøreveg 8. Evt. anleggskader skal repareres.

2.5 Turdrag
Turdrag 1 skal være tilrettelagt som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 6.

Turdrag 2 og 3 skal være ferdigstilt senest ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 3 eller 4.

Turdrag 4 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 2.

Turdrag 5 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 5.

2.6 Hensyn til stedlige naturverdier
Før utbygging av området starter skal aktuelle aktører gjøres kjent med de naturverdier som finnes ved planområdet. Tiltakshaver må påse at fremmede arter ikke spres inn og ut av byggeområdet ved flytting av masser.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan
Ved søknad om tiltak skal det utarbeides og følge med en situasjonsplan i egnet målestokk, som skal vise følgende:
- Høydekurver på eksisterende og framtidig terreng med kotehøyder
- Bebyggelsens plassering i terrenget, høyder og møneretning

- Atkomst til bebyggelsen
- Parkeringsplasser og snuplass på egen tomt
- Uteoppholdsarealer
- Opplegg for renovasjon
- Internt vann- og avløpsnett

3.2 Byggehøyde
Regulert byggehøyde skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnitts-høyde.

3.3 Vann- og avløp
Det skal utarbeides en rammeplan for vann og avløpsanlegg for hele reguleringsområdet. Rammeplanen skal behandles av VARV-enheten.
Vann og avløpsanlegg skal bygges i hht. detaljplaner for utførelsen, og planer som utarbeides i hht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm. Planene skal være behandlet av VARV-enheten før vann- og avløpsutbyggingen starter.

3.4 Overvann
Overflatevann inkludert takvann og drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Eventuell annen ordning skal omsøkes. Prinsipper for overvannshåndteringen skal følge som en del av rammeplanen.
Flomveger skal sikres.

3.5 Uteoppholdsarealer
Det skal avsettes minst 80m² pr. boenhet til uteoppholdsareal.

Innenfor delfelt med konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges inngangslekeplass. Uteoppholdsareal generelt og lekeareal spesielt skal lokaliseres slik at de har gode solforhold, og så langt det lar seg gjøre skjermes mot trafikk, forurensning, støy.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med bygningene, eller senest sesongen etter ferdigstillelse dersom dette skjer om vinteren.

3.6 Adkomst
Adkomst til delfelt og tomter er vist med pil på plankartet, og viser hvilken veg adkomst kan opprettes fra. Konkret plassering av adkomst fastsettes i fbm. søknad om tiltak, etter godkjenning av VARV.

3.7 Støy
For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn for alle tiltak i området.

3.8 Geoteknisk vurdering.
Ved søknad om rammetillatelse innenfor områdene BKS1, BKS2 og BKS3 skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbyggingen skal skje i hht. anbefalinger i disse vurderingene.

3.9 Renovasjon
Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til kommunens renovasjonsforskrift. Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal renovasjonsplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegning være godkjent av kommunens VARV-enhet, og nødvendig teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse.

3.10 Automatisk fredete kulturminner
Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

3.11 Terrengtilpassing
Bebyggelsen og tomtene skal tilpasse seg eksisterende terreng i størst mulig grad.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse
Dette omfatter gnr. 47/94, som er bebygd med del av et frittliggende småhus. Utnyttelse av eiendommen skal ses i sammenheng med gnr. 47/67.
Eiendommen kan sammenføyes med gnr. 47/67.

4.2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-8)

4.2.1 Type bebyggelse
Innenfor området kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse som ene- og tomannsboliger. Det skal kun bygges en enebolig innenfor tomtene 10, 11, 14, 16, 17 og 18 innenfor BFS3, tomt 25 innenfor BFS5, tomt 29 innenfor BFS7, samt tomtene 31 og 32 innenfor BFS8. Områdene skal bygges ut med variert bebyggelse og takform.

4.2.2 Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 30% av tomtens nettoareal.

4.2.3 Byggehøyde
Bebyggelsen kan tillates med gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2.4 Parkering
Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet hvorav en i garasje/carport.

4.3 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

4.3.1 Type bebyggelse
Innenfor området kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse som kjedehus, rekkehus og terrassert bebyggelse.

4.3.2 Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35% av tomtens nettoareal.

4.3.3 Byggehøyde
Bebyggelsen kan tillates med maks. gesims/mønehøyde 10m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og maks. 4m over kote 207.

4.3.4 Parkering
Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.3.5 Terrengbehandling og oppfylling
Innenfor området tillates bearbeidelse av terrenget i det tidligere steinbruddet, samt oppfylling med rene masser for klargjøring til byggetomt. Området skal være sikret i anleggsperioden.

4.4 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS2 og BKS3)

4.4.1 Type bebyggelse
Innenfor områdene kan det oppføres tomannsboliger, eneboliger i kjede og rekkehus.

4.4.2 Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35 % av tomtens nettoareal.

4.4.3 Byggehøyde
Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.4.4 Parkering
Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.5 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS4 - BKS9)

4.5.1 Type bebyggelse
Innenfor områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, sammenbygd i kjeder eller rekker.

Delfelt	Maksimalt antall boenheter
BKS4	15
BKS5	8
BKS6	7

BKS7	5
BKS8	8
BKS9	8

4.5.2 Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35% av tomtens nettoareal.

4.5.3 Byggehøyde
Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.5.4 Parkering
Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.6 Energianlegg
Innenfor områdene Trafo1 og Trafo2 tillates oppført trafo/nettstasjon.

4.7 Vannforsyningsanlegg
Innenfor området tillates etablert kommunalteknisk VA-anlegg som vannforsynings-anlegg/høydebasseng.

4.8 Renovasjonsanlegg
Nedgravde løsninger for renovasjonsanleggene R1-3 skal plasseres innenfor feltavgrensningene. Justering av plasseringen og omfang kan skje etter godkjenning av kommunen. R1 er felles for BKS4, R2 for BKS5-7, og R3 for BKS8-9.

4.9 Lekeplass
f_LEK1 og 2 skal være felles lekeplasser for alle boenhetene innenfor planområdet.

Opparbeidelse av f_LEK1 (terrengforming, beplantning, og tilrettelegging for lekeaktiviteter med leke-/trimapparater) skal gjøres i henhold til godkjent utomhusplan.

f_LEK2 skal tilrettelegges med leke-/trimapparater for ulike aktiviteter gjennom hele året. Områdets naturlige preg skal søkes bevart. Vegetasjonen tillates tynnet.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg
o_Kjøreveg 1 omfatter eksisterende offentlig kjøreveg, Myrhusvegen.
o_Kjøreveg 2 omfatter hovedadkomstvegen innenfor planområdet.
f_Kjøreveg 3-8 er felles veger for de tomter det er vist avkjørselspiler til på plankartet.

5.2 Fortau
Formålet o_Fortau tilrettelegger for fortau langs o_Kjøreveg 1 og langs o_Kjøreveg 2.
Formålet f_Fortau tilrettelegger for fortau langs f_Kjøreveg 8.

5.3 Gang-/sykkelveg
Formål o_Gang-/sykkelveg tilrettelegger for gang-/sykkelveg langs o_Kjøreveg 1.

5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg
Disse arealene skal benyttes til grøfter og sideareal, tekniske installasjoner, skilting, belysning.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turdrag
Turdragene skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Turdrag 1 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg.

Turdrag 2 og 3 skal opparbeides med sti. Stien skal utformes slik at kryssing av f_Kjøreveg 3 kan skje i plan. Det skal avsettes trasé for mulig skiløype. Skiløypetraseen skal være tilstrekkelig bred for å kjøre opp ei skiløype, og i størst mulig grad sikres universell utforming. Turdrag 3 skal også fungere som adkomst til velteplass i skogbruksområdet.

Turdrag 4 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg til skogen utenfor planområdet.

Turdrag 5 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Skogbruk (S1, S2)
S1 skal gi adkomst til skogeiendommen i nord og til kommunalteknisk vannforsyningsanlegg/høydebasseng.

S2 er en del av en større skogeiendom, og skal driftes i fht. dette, samt brukes som adkomst til øvrig del av eiendommen og til tømmervelte. Det skal avsettes trasé for mulig skiløype og sti gjennom området, jfr. turdrag 3.

8. HENSYNSSONER

8.1 Frisikt
Innenfor området mellom frisiktlinje og vegformål er det ikke tillatt med busker, gjerde eller andre sikthindre med høyde enn 0,5m over vegbanen.

ULLENSAKER KOMMUNE

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

Arkiv-saksnr: 20/19300 - 28

Ansvarlig søker:
3 - Byggmester AS
Industrivegen 28
2069 JESSHEIM

Tiltakshaver:
3 BYGG MESTER EIENDOM AS
Industrivegen 28
2069 JESSHEIM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr	Seksjonsnr.
Furubakken 32	45	85		1
Furubakken 34	45	85		2
Furubakken 36	45	85		3
Furubakken 38	45	85		4
Furubakken 40	45	85		5
Furubakken 42	45	85		6

Tiltakets/byggets art
Nybygg – Eneboliger
Forstøtningsmur

Vedtaksdato for byggetillatelse
07.01.2021

Dato for søknad om ferdigattest:	03.05.2022

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

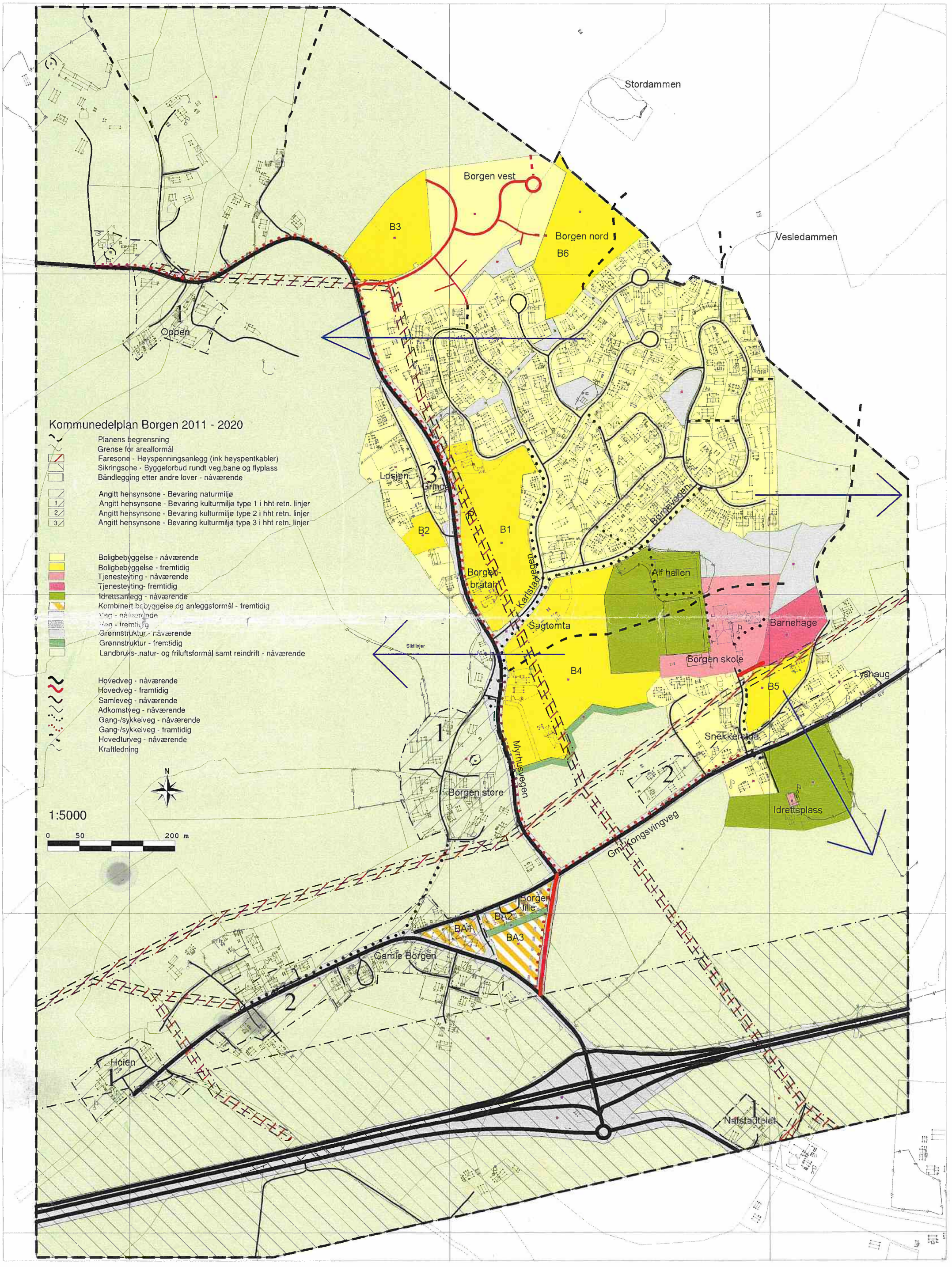
Merknader:

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

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Ullensaker	16.05.2022	Ole-Aksel Sæhlie, Rådgiver Mari Wethal Eidem, Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Kommunedelplan for Borgen 2011 - 2020

Vedtatt av kommunestyret 05.12.2011



Kommunedelplan for Borgen, Ullensaker kommune

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Kommunestyret 5.12.2011, sak 135/1.1 Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 15.2.2016.

§ 1 Hensikten med planen

1.1 Planens intensjon
Kommunedelplanen skal fastsette og styrke tettstedet Borgen med tanke på en bærekraftig utvikling. Fremtidig utbygging skal skje innenfor denne planens byggesone eller på fjellgrunn. Borgen skal være et kompakt tettsted. De store sammenhengende jordbruksarealene skal bevares i et langsiktig perspektiv.

1.2 Planens rettsvirkning
Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jfr. pbl. kap. 12.
Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, reguleringsplaner 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 bygningslovens § 12-1.

Reguleringsplan for barnehage Borgen øst, vedtatt 31.1.2005 (id 242), skal fortsatt gjelde.

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

2.1 Områder med marine avsetninger[*]

2.2 Eksisterende byggeområder[**]

2.3 Fremtidige byggeområder
For nye fremtidige byggeområder kan tiltak etter pbl. § 20-1 ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan, fortrinnsvis detaljregulering jf. pbl. § 11-9, nr. 4. jf. § 12-1.
Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer. Kommunen vil i hvert enkelt tilfelle avklare hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

§ 3 Støy[***]

§ 4 Energi
Pbl. § 11-9, 3.

---

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

[**] Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2.1 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015

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

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med reguleringsforslag og byggesøknad, skal det framlegges dokum
entasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Det skal gjøres rede for alternative energikilder.

I nye bolig- og næringsområder skal det tilrettelegges med tanke på tilknytning til vannbåren varme, jf § 11-9 nr. 3. Ved en framtidig etablering av nær-/fjernvarmenett skal nye og eksisterende bygninger knyttes til. Tilknytningsplikten gjelder utbyggingsområder sentralt på Borgen dvs. områdene B1 og B4 langs Myrhusvegen (Borgenbråtan/Sagtomta og tilgrensende områder i sør/sørøst), og B5 (boligområdene sørøst for skolen) jfr. § 27-5.

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via reguleringsbestemmelser eventuelt supplert med utbyggingsavtaler.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser
Pbl. § 11-9, 3 og 4.
5.1 Teknisk infrastruktur m.m.
Byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål kan bygges ut når teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder gang- og sykkelveg, grønnstruktur og lekearealer er etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i/langs veger skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

Boligområdene på B1-Borgenbråtan og B4- Sagtomta kan ikke bygges ut før det er etablert gang/sykkelveg langs Myrhusvegen fra kryss Myrhusveg/Karlstadveg til kryss Myrhusveg/Gamle Kongsvingerveg.

Boligområdet B6- Borgen nord kan ikke bygges ut før vegutløsning via Borgen Vest er bygd ut.

Før igangsettingstillatelse kan gis for BA3, skal gang/sykkelveg langs Gamle Kongsvingerveg fra innkjøringen til Borgen skole/idrettsplassen syd for Kongsvingervegen og fram til krysset ved Borgen lille (BA3, butikken) være etablert.*

5.2 Utomhusplan
Før det gis igangsettingstillatelse skal det lages en utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger.

Det vises til presiseringer i retningslinjene.

§ 6 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming
Pbl. § 11-9, 6.
Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som den skal tilpasses eksisterende bebyggelses materialbruk og takvinkel.

---

* Endret i samsvar med §11.9 i bestemmelsene til kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

For alle tiltak innen BA3 skal det tas særlig hensyn til kulturlandskapet og tilpasning til tilgrensende bebyggelse i utforming, volum og fargevalg.

Låvebygningene innenfor områder avsatt til utbygging (Borgen Lille, Snekkerstua, Lyshaug, Borgenbråtan) skal søkes bevart i form og uttrykk. Ved eventuell ny bruk kan bygningene endres, men dette skal skje slik at preget fortsatt ivaretas.

Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys med videre.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i forhold til tilgjengelighet der alle hovedfunksjoner skal være på et plan.

§ 7 Bebyggelse og anlegg
Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse tillates ikke i eller tett ved bygning til boligformål. Tilsvarende gjelder for bruksendring fra næring til boligformål der sjenerende virksomheter er etablert.

7.1 Boligbebyggelse
Pbl. § 11-9, 7
Boligområdet B1-Borgenbråtan (langs Myrhusvegen, nord for Karlstadvegen)
Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %. Siktlinjer mot vest, i retning kirken, skal sikres.

Boligområdet B4 ved Sagtomta (langs Myrhusvegen, sør for Karlstadvegen)
Det kreves en samlet reguleringsplan for boligområdet. Siktlinjer mot vest, i retning kirken, og trase for skiløype skal sikres. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=35 %.

Boligområdet B5 sørøst for skolen
Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %.

Boligområde B6 "Borgen nord" (sør for Stordammen)
Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %.
Adkomst til området må løses fra vest, gjennom området "Borgen Vest".
Sti gjennom området mot Stordammen og kolle i øst skal hensyntas i reguleringsplanen.
Tilsvarende skal hensynet til utbyggingens silhuettvirkning (åskammen) ivaretas.

7.2 Kombinert bebyggelse og anlegg
Innenfor formålet kan det etableres bolig, forretning, kontor, lettindustri, tjenesteyting og lager.

Området BA1 og BA2
Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer med mønehøyde inntil 9 m.

Området BA3, (Butikk-tomta)
Første etasje av bygningen skal ha lokaler for nærbutikk (matvarer) med maksimalt bruksareal på 2000 m². I øvrige etasjer tillates boliger og kontor. Utnyttelsesgrad fastsettes i detalj-regulering. Det kan oppføres bebyggelse med inntil 3,5 etasjer med mønehøyde inntil 13 m.

7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)
Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres skole og barnehage. Det kreves en samlet reguleringsplan som også viser adkomstløsning for barnehage og skole. Behov for utbedringstiltak i krysset mellom Gamle Kongsvingerveg og adkomsten til hhv. skole og idrettsplass skal vurderes og ivaretas. Det skal sikres gode interne gang/sykkelvegforbindelser mellom barnehage, skole og boligområdene.

7.5 Krav til infrastruktur
Pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 4.
Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det eksisterende kommunale VA- nettet på Borgen.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning, adkomstveger for renovatør skal utformes i hht kommunens renovasjonsforskrift og øvrige krav for vegstandard. Næringsdrivende skal ha egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning.

Veger skal utformes i hht Statens Vegvesens Håndbok 0-17.

7.6 Parkering
Pbl. § 11-9, nr. 5
Nødvendige større parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.

Følgende parkeringsnormer gjelder for næringsbebyggelse: 1 p-plass pr 40 kvm forretning, 1 p-plass pr 60 kvm kontor, 1 p-plass pr 100 kvm lager, 0,2 p-plasser pr. sete i forsamlings-lokale/møterom. For boligbebyggelse er kravet 2 p-plasser pr. boenhet.
Krav til sykkelparkering (motorsykkel) er 2 plasser pr. 60 kvm bruksareal.

5-10 % av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

7.7 Utearealer
Pbl. § 11-9, 5.
Det skal settes av minst 80 m^2 per boenhet til uteoppholdsareal. Det skal lages en illustrasjonsplan som viser lekearealene.

Lekearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av arealer til dette formålet. Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre.

Arealer og lekeplasser skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhets-forskrift. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

Lekeplasser skal ikke plasseres i eller inntil byggegrense for høyspent kraftledning. Trafokiosker skal ikke plasseres på eller nær ved områder avsatt til lekearealer. Lekeplasser skal ikke plasseres i nærhet av renovasjon.

7.8 Publikumsbygg
Områdene skal utformes i henhold til Ullensaker kommunes vegleder for publikumsbygg.

§ 8 Grønnstruktur
Pbl. § 11-9, 6.
8.1 Generell bestemmelse
Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig.

8.2 Vegetasjonsbuffer
For nye utbyggingsfelt skal det sikres en vegetasjonsbuffer mot tilstøtende områder.

8.3 Friluftsområder
Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

8.4 Friområder – inne i bebyggelsen
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 liknende som fremmer aktiviteten.

8.5 Idrett
Det er lov til å anlegge bygning eller anlegg i tilknytning til idrett innenfor det avsatte området.

§ 9 Kulturmiljø
Pbl. § 11-9, 7.
Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 10 Samferdselsanlegg
Pbl. § 11-9, 3
Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset Borgen der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til retningslinjene, Statens Vegvesens håndbok 017 skal nyttes. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 11 Hensynssoner
Pbl. § 11-8, b) kraftledning i luft/bakke (infrastruktur): Avklares i forhold til strømstyrke i forbindelse med senere regulering.
Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer og naturmiljøer

Pbl. § 11-8, d) båndlagt område: Båndlagte områder etter kulturminneloven, to gravhauger ved Oppen. Utvikling av området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

§ 12 Bruk av utbyggingsavtaler (Pbl § 17-2 jfr § 11-9 nr 2)
Ullensaker kommunes prinsippvedtak av 01.12.2008 (H-sak 86/08) skal i sin helhet også gjelde for all utbygging med grunnlag i kommunedelplan for Borgen.

§ 13 Tilhørende retningslinjer
Retningslinjer som følger tettstedsplanen 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 til kommunedelplan for Borgen

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

Til § 3 – støy[*]

Til § 5 - rekkefølgebestemmelser
Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 6 - Stedsutvikling, estetikk og utforming
Borgen skal ha en bærekraftig arealdisponering.
Målet er å forsterke og videreutvikle stedets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til gårdstun skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Ved prosjektering av nye bygninger skal det tas hensyn til tundannelse, volum, etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

For alle planer etter plan- og bygningsloven 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, trafikksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkt.

Til § 7 - Byggeområder
I forretnings-, service- og kontorbygg skal det legges til rette for publikumsfunksjoner på gateplan.

7.1 Boligbebyggelse
I reguleringsplanarbeid skal det sikres gode interne gang/sykkelvegforbindelser mellom barnehage, skole og boligområdene.

Ved regulering for åpen småhusbebyggelse må det vises plassering av 1 dobbeltgarasje pr. boenhet over 60 m².

Boligområdet B4 ved Sagtomta (langs Myrhusvegen, sør for Karlstadvegen)
I reguleringsarbeidet skal det sikres en god overgang mellom boligområdet og idrettsområdet. Bebyggelsen skal trekkes noe vekk fra formålsgrensen.

Boligområde B6 "Borgen nord" (sør for Stordammen)
Trase for skiløype gjennom området skal sikres i reguleringsplan, traseen skal være tilstrekkelig bred for kjøring av løypemaskiner (6 meter) og i størst mulig grad sikres universell utforming.

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

7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)
Ved opparbeidelse av parkeringsanlegg skal det tas særlige hensyn til nabobebyggelse (avstand, skjermingstiltak; gjerde, beplantning mv).

Barnehagens parkerings- og utearealer skal være tilgjengelige for allmenn bruk utenfor barnehagens åpningstider. Dette må sikres gjennom utbyggingsavtale.

7.7 - Utearealer
Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og /eller som fellesareal for flere eiendommer. 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.

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 meter fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass skal ha noe fast dekke for trehjulssykling.

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

Det skal være en grendelekeplass pr 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 meter til inngangen i de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 meter i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet skal også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter m.v. er tillatt. Skolegård, treningsbane og lignende skal holdes åpen for lek utenom ordinær skoletid.

Til § 8 Grønnstruktur
På plankartet er det markert viktige parker og grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser/turveitraseer. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser/turveitraseer ved regulering.

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

Til 8.2 - Vegetasjonsbuffer
Vegetasjonsbuffer bør være 10 meter bred og beplantes med trær eller busker dersom det ikke finnes slik naturlig vegetasjon fra før.

Til 8.4 Friområder – inne i bebyggelsen
De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.

Til 8.5 Idrett
Ved planlegging og bygging av idrettsanlegg skal det vurderes og vektlegges behov for skjermende tiltak i form av vegetasjon, nett mv.

Til § 10 Trafikk
Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf Statens Vegvesens håndbok 017. Ved Oppen må hensynet til gravhaug og salamanderdam ivaretas og sikres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om Universell utforming.

Til § 11 - Hensynssoner
(Pbl § 11-9, pkt 7)

§11-8c Kulturmiljø: Type 1-3 er avmerket på plankartet.
Type:
1 - Nafstadteiet, Holen, Borgen Store og Oppen:
Kulturmiljøenes utrykk med variert gårdsbebyggelse bør ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Gårdstunene på Nafstadteiet og Oppen bør tas spesielt hensyn til ved senere saksbehandling etter PBL.

2 – Gml Kongsvingerveg sør for skolen/Gamle Borgen:
Nybygg i områdene bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at områdets preg beholdes.

For Gamle Borgen: Tiltak i området skal bidra til å beholde og forsterke preget langs den tidligere hovedvegen. Bygningene bør vende seg mot vegen, og være tilbaketrukket med åpen plass på forsiden mot vegen. Utviklingen bør bygge opp under tidligere Rv 2 som en sentral akse i tettstedet.

Den tidligere bensinstasjonen bør gis egne bevaringsbestemmelser ved regulering.

3 - Losjen og Grinda:
Bygningene bør bevares i helhet og detaljer. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

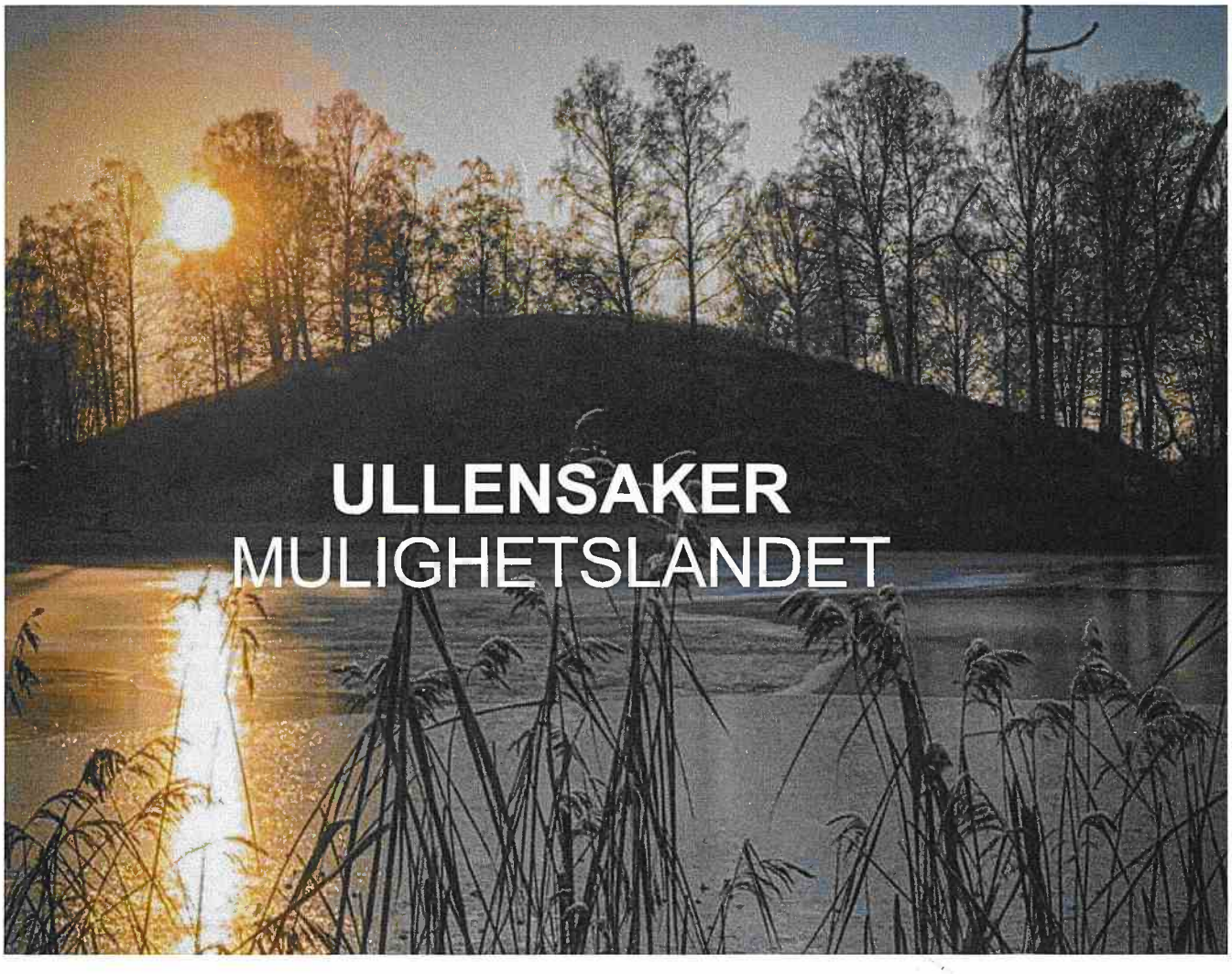
Naturmiljø (Borgen Store):
Områdenes naturkvaliteter, herunder hensynet til storsalamanderen, skal tas spesielt hensyn til ved senere saksbehandling etter PBL.

§11-8d
Områder båndlagt i henhold til kulturminneloven. Utvikling av området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



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

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 Samfunnssikkerhet 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 ivaretatt. Friområder og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming.

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1Generelle bestemmelser:

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

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

4.3.2 Grad av utnytting

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

4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

4.3.4 Sand- og grusmasser

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

4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

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

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.
Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal før det gis igangsettingstillatelse til boliger eller annet formål. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

4.3.6 Registrering av naturmangfold

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

4.3.7 Midlertidige tiltak

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

4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

Områdebetegnelse	Navn/sted	Rekkefølgekrav
2015-62 2015-91 ~~2019-53~~ ~~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	Ved utvikling av Algarheim nord, 2015-89, settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang. I tillegg må gang-/ sykkelveg langs Kisavegen fra Oskar Christensens veg til adkomst til planområdet reguleres og opparbeides, jf. vedtak i FSK-sak 32/18, 27.02.2018. 70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.
2015-16 **2015-38** **2015-97-del1** **Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen**	Gardermoen seter og Li	Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke. Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstruktur-forbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig. For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder:

næringspark og Jessheim nord		Nytt hovedvegsystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativ godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.
2015-118	Dal skog	Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2019-96	Dal skog	Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2015-113	Nordby park	Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlunden 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,

		Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauerseter	Før ny godsterminal på Hauerseter 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~~	~~Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her.~~ ~~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.~~ ~~Det må etableres gang- og sykkelveg fra innkjøringen til hotellet langs fv. 120 til E16 før hotellet kan tas i bruk.~~
~~2019-24(1)~~	~~Tredje rullebane~~	~~Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane.~~ ~~Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur- og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget.~~
~~2019-24(2)~~	~~Gardermoen vest~~	~~Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminneverndmyndigheten.~~

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

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

4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

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

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 5 Utbyggingsavtaler

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

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

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

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

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

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

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

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

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

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

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

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes 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 reguleringssaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

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

8.2 Områder tilrettelagt for golf

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

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

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

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

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

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

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

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

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

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

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

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

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

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

9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

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

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

§ 10 Kollektivtraseer

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

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

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

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

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

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

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesenter

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

12.2 Øvrig detaljhandel

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

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

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

12.3 Handel med plasskrevende varer

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

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompenserende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.
Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE *Sikkerhet mot kvikkleireskred* før tiltak i gang settes.

13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor aktsomhetsområde for flom må det dokumenteres at tilstrekkelig flomsikring er 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 byggteknisk 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 redusering 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 m^2 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 kjørebanen 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 begrensning 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 massemottak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemottak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av

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

Slam fra byggegroper 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, trerekker 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, trerekker, 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 ubebygd tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med
hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom

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

21.3 Kulturlandskap

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

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

21.4 Spredt boligbygging

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

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

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

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

Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

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

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

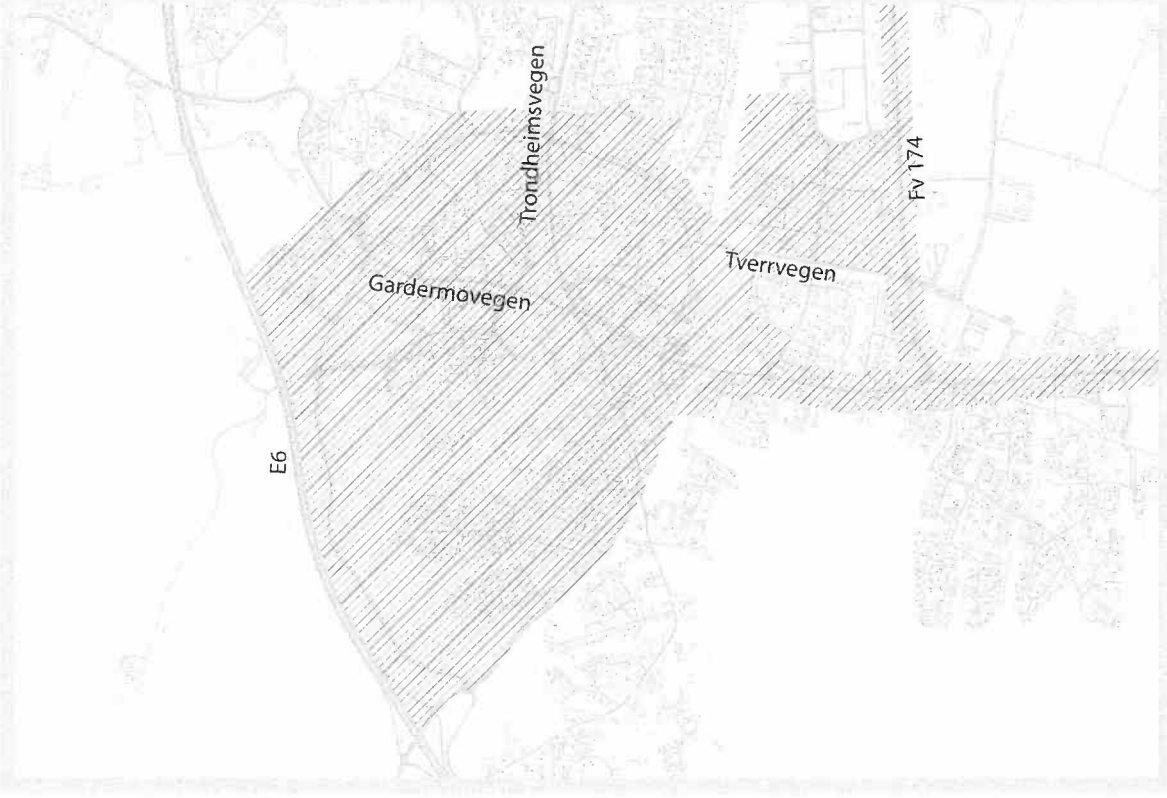
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

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

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde ***for sentrale deler av Jessheim***



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

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

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

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

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

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

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

2.1 Arealkrav for parkering

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

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

2.3 HC-parkering

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

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

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

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

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

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

Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

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

Prioritert tettsted – Kløfta

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

Lokalsentre – «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, grønnstruktur
- 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 friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

- Trinn 1:

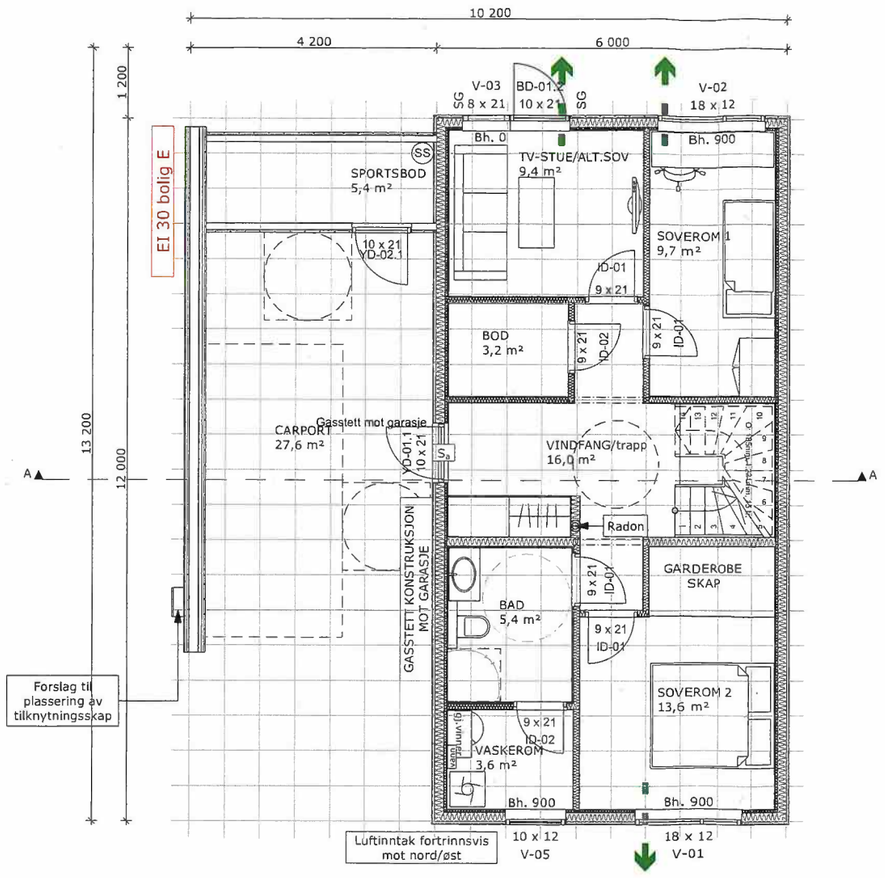
Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

- Trinn 2:

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

- Trinn 3:

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



1. etasje 1:100

VEDLEGG E1

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering ihht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	112,5 m²	310,6 m³	B
BRA H01 + H02 + BOD + CARPORT: 64,7+64,7 + 5,4 + 27,6 m²		BRA TOTALT: 162,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ullensaker	45/66	2040	Kløfta
ADRESSE: Borgen Vest BFS4 - Tomt E og F			MOH: 207,2

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
MMO	-	11.12.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend revidert - BFS4	20-0685
TEGNINGEN VISER: Plan H01	TEGNING NR.: ARK-2-1-01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER:
3 Bygg Mester Eiendom AS

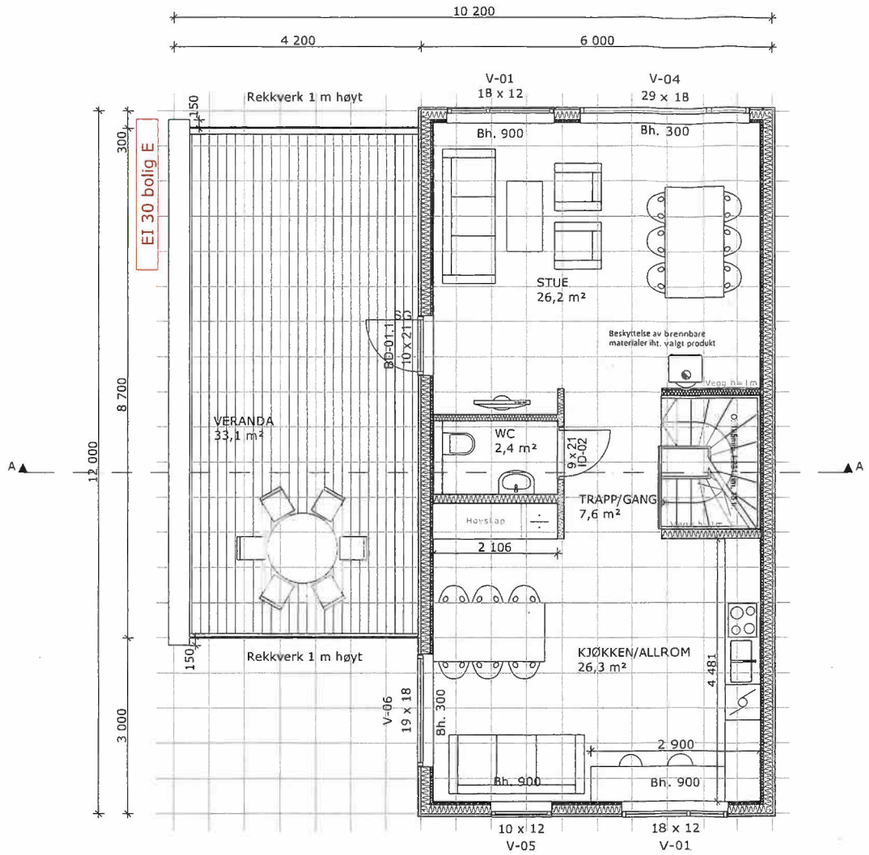
BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
3 Bygg Mester

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

SIDE 1062



2. etasje 1:100

VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering ihht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	112,5 m²	310,6 m³	B
BRA H01 + H02 + BOD + CARPORT: 64,7+64,7 + 5,4 + 27,6 m²		BRA TOTALT: 162,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ullensaker	45/66	2040	Kløfta
ADRESSE: Borgen Vest BFS4 - Tomt E og F			MOH: 207,2

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
MMO	-	11.12.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend revidert - BFS4	20-0685
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan H02	ARK-2-1-02
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER: 3 Bygg Mester Eiendom AS

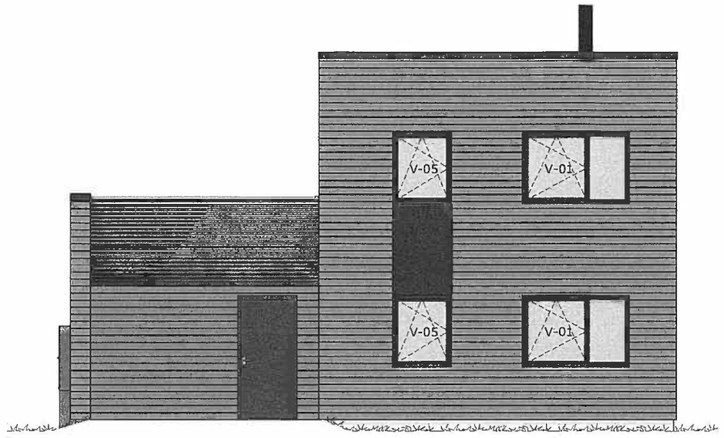
BYGGEFIRMA: NORGESHUS 3 Bygg Mester

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

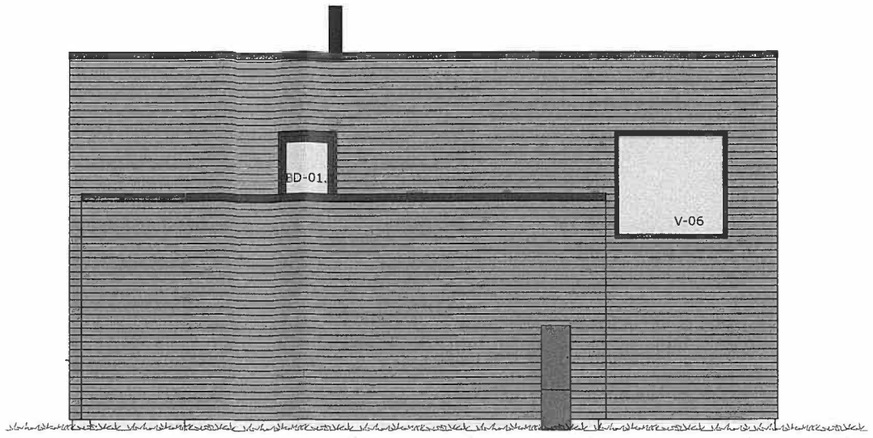
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

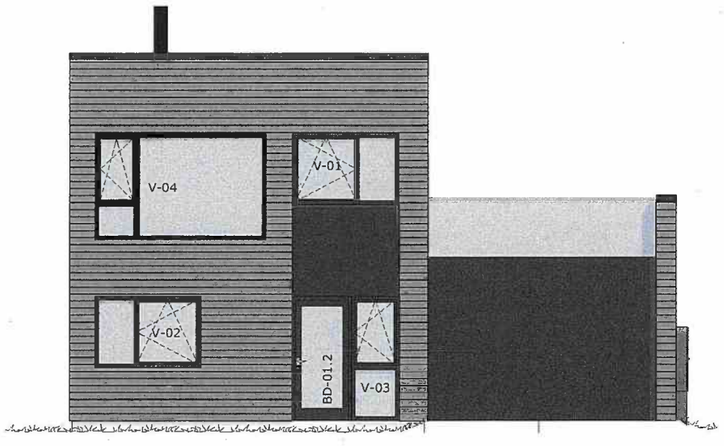
SIDE 10 av 2



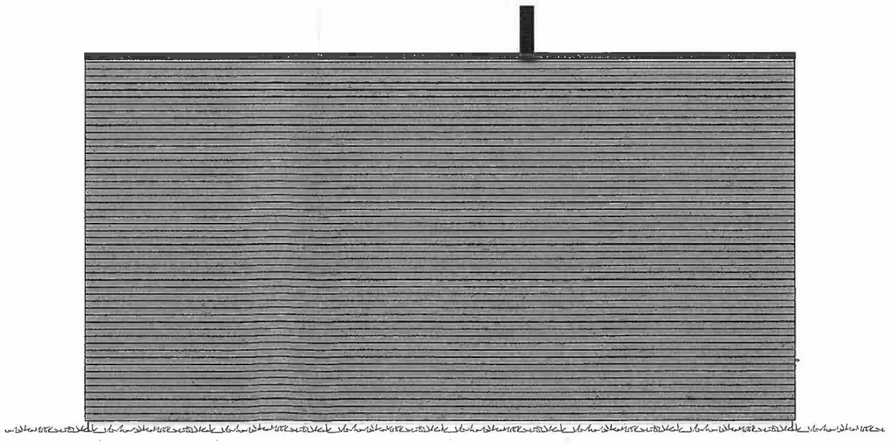
Fasade nordøst 1:100



Fasade sørøst 1:100



Fasade sørvest 1:100



Fasade nordvest 1:100

SNR. 102

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering ihht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	112,5 m²	310,6 m³	B
BRA H01 + H02 + BOD + CARPORT: 64,7+64,7 + 5,4 + 27,6 m²		BRA TOTALT: 162,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ullensaker	45/66	2040	Kløfta
ADRESSE: Borgen Vest BFS4 - Tomt E og F			MOH: 207,2

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
MMO	-	11.12.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend revidert - BFS4	20-0685
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader	ARK-2-3-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

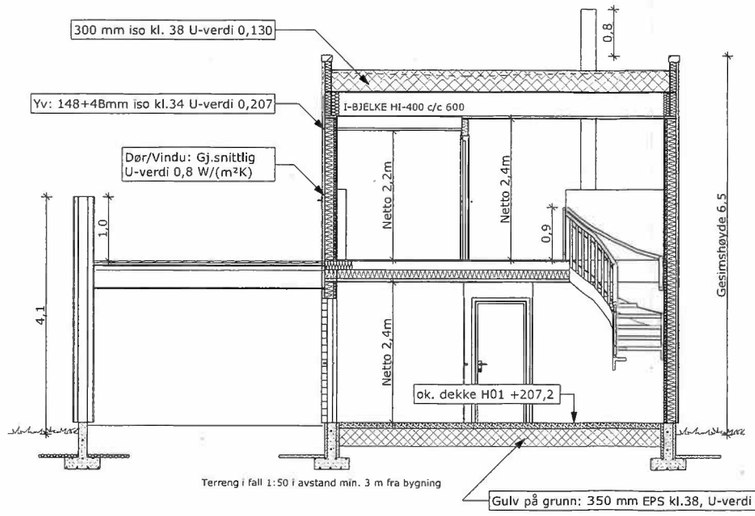
TILTAKSHAVER:
3 Bygg Mester Eiendom AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
3 Bygg Mester

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. -



Snitt A 1:100

SUK. 1062

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering ihht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	112,5 m²	310,6 m³	B
BRA H01 + H02 + BOD + CARPORT: 64,7+64,7 + 5,4 + 27,6 m²		BRA TOTALT: 162,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ullensaker	45/66	2040	Kløfta
ADRESSE: Borgen Vest BFS4 - Tomt E og F			MOH: 207,2

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
MMO	-	11.12.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend revidert - BFS4	20-0685
TEGNINGEN VISER: Snitt	TEGNING NR.: ARK-2-2-01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: 3 Bygg Mester Eiendom AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS 3 Bygg Mester

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

ULLENSAKER
KOMMUNE

Ambita

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	8215955	Nina Skoglund	02.01.2024.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 45 BNR: 85 SNR: 2

Forespørsel datert: 20.12.2024.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 370,3 m^2.

☒ Snr. 2 har en andel på 1/6 i sameie.

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

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

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

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

PLANSTATUS:

☒ Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan for «B3 og B6 og Borgen vest» m/best. vedtatt 08.03.2016.

Endringer: mindre vesentlig endring vedtatt 01.12.2020.

☐ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommuneplanen til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 23.03.2021.

Avsatt i kommunedelplan for: Borgen til: boligbebyggelse – fremtidig vedtatt 05.12.2011.

Grenser inntil reguleringsplan for:

Ullensaker kommune
Besøksadresse:
Furusethgt. 12
2050 Jessheim

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

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

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

STØYFORHOLD:

☐ Er berørt av flystøysoner i forbindelse med hovedflyplassen.

☐ Er berørt av veg/jernbanestøy.

FLYSTØY OG BYGGESAKER- RESTRIKSJONER OG MULIGHETER

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

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

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

Veg, vann og avløp:

☒ Tilknyttet offentlig vann og avløp.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2024 var kr. 18490,-.

Restanser fra tidligere terminer utgjør kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt 2020.

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt..

☒ Har ferdigattest.

☐ Har ikke ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☐ Har ikke midlertidig bruksattest.

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

ANDRE MERKNADER:

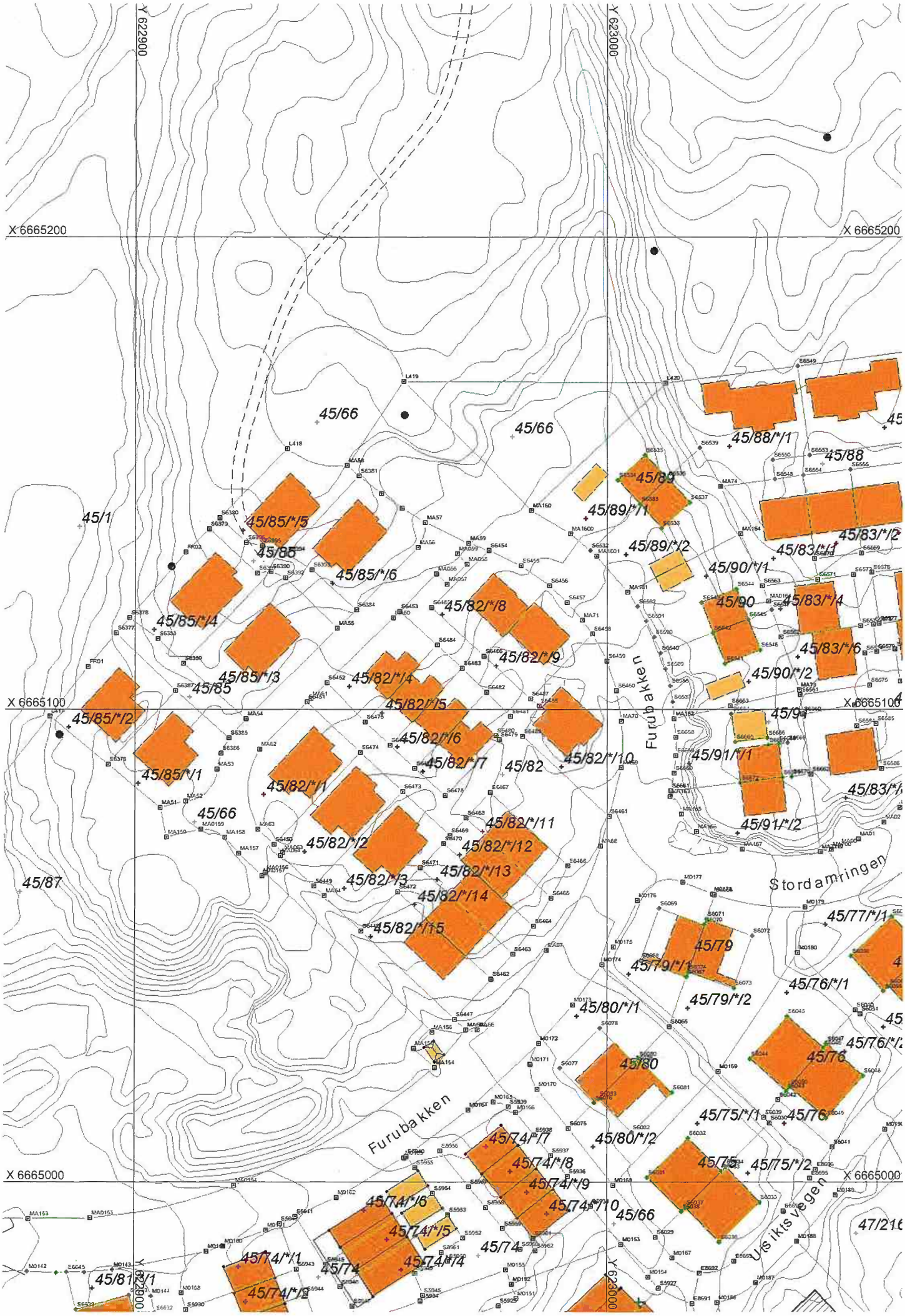
Med hilsen

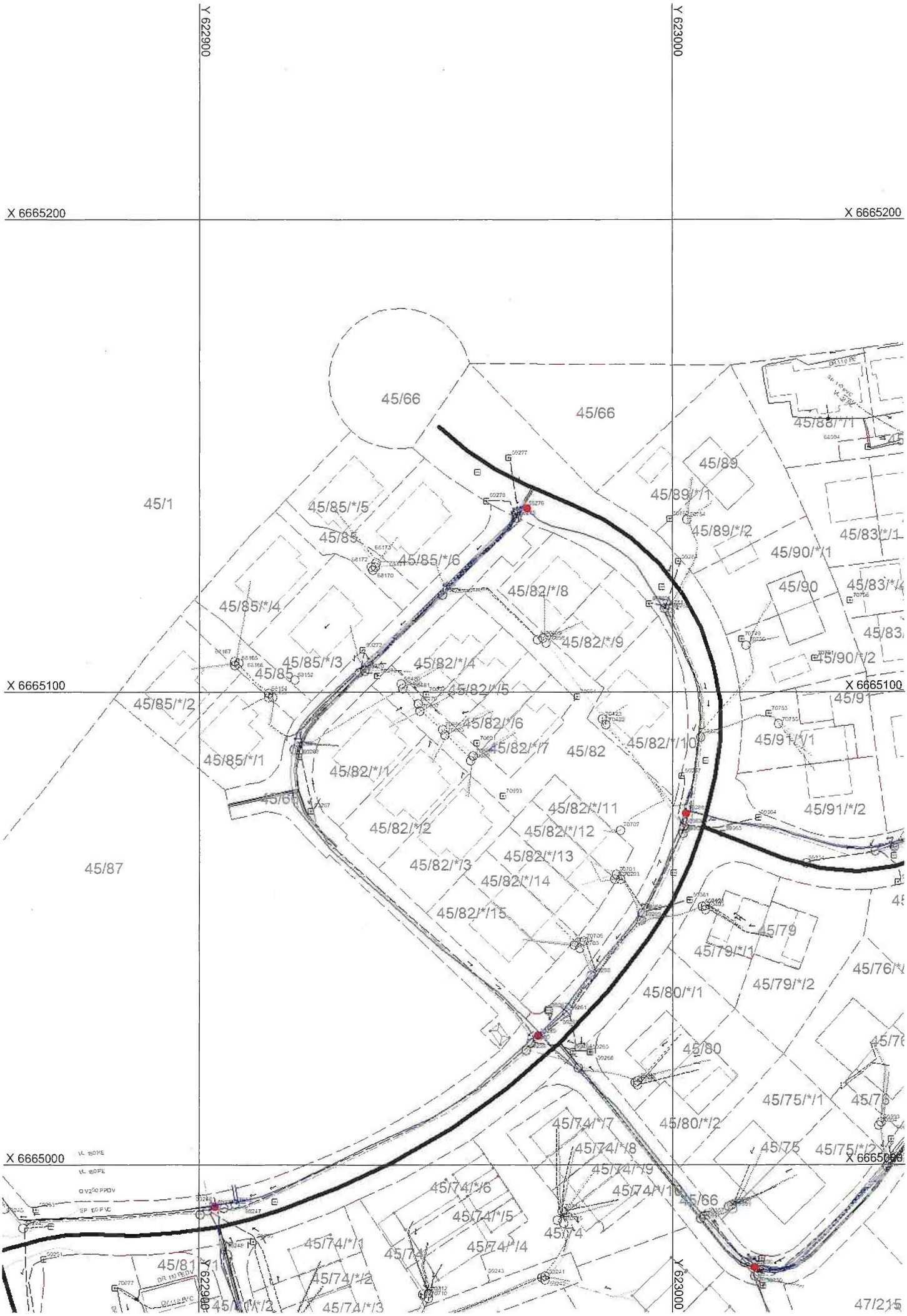


Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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


Y 622900
Y 623000
X 6665200
X 6665100
X 6665000
45/66
45/1
45/85/*/5
45/85
45/85/*/6
45/85/*/4
45/85/*/3
45/85
45/85/*/2
45/85/*/1
45/87
45/82/*/8
45/82/*/9
45/82/*/4
45/82/*/5
45/82/*/6
45/82/*/7
45/82
45/82/*/10
45/82/*/1
45/82/*/11
45/82/*/2
45/82/*/12
45/82/*/3
45/82/*/13
45/82/*/14
45/82/*/15
45/88/*/1
45/88
45/89
45/89/*/1
45/89/*/2
45/90/*/1
45/90
45/90/*/2
45/91
45/91/*/1
45/91/*/2
45/83/*/2
45/83/*/1
45/83/*/4
45/83/*/6
45/83/*/
Furubakken
Stordamringen
45/77/*/1
45/79
45/79/*/1
45/79/*/2
45/76/*/1
45/80/*/1
45/80
45/80/*/2
45/76
45/76/*/2
45/75/*/1
45/76
45/75
45/75/*/2
Furubakken
45/74/*/7
45/74/*/8
45/74/*/9
45/74/*/10
45/74/*/6
45/74/*/5
45/74
45/74/*/4
45/74/*/1
45/74/*/2
45/74
45/66
45/81/*/1
Ulsikisvegen
47/216


Y 622900
Y 623000
X 6665200
X 6665100
X 6665000
45/66
45/1
45/85/*/5
45/85
45/85/*/6
45/85/*/4
45/85/*/3
45/85
45/85/*/2
45/85/*/1
45/87
45/82/*/8
45/82/*/9
45/82/*/4
45/82/*/5
45/82/*/6
45/82/*/7
45/82
45/82/*/1
45/82/*/11
45/82/*/12
45/82/*/12
45/82/*/13
45/82/*/3
45/82/*/14
45/82/*/15
45/82/*/10
45/89
45/89/*/1
45/89/*/2
45/88/*/1
45/83/*/1
45/90/*/1
45/90
45/83/*/4
45/83
45/90/*/2
45/91
45/91/*/1
45/91/*/2
45/79
45/79/*/1
45/79/*/2
45/80/*/1
45/80
45/80/*/2
45/75/*/1
45/75
45/75/*/2
45/74/*/7
45/74/*/8
45/74/*/9
45/74/*/10
45/74/*/6
45/74/*/5
45/74/*/4
45/74
45/74/*/1
45/74/*/2
45/74/*/3
45/81
45/66
47/215

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	45
Bruksnummer:	85
Festenummer:	
Seksjonsnummer:	2

Utskriftsdato/klokkeslett:	02.01.2025 kl. 13:26
Produsert av:	Nina E Skoglund
Attestert av:	Ullensaker kommune

Orientering om matrikkelbrev

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

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet

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

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikkelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype:	Seksjon
Bruksnavn:	
Etableringsdato:	14.01.2022
Skyld:	0
Er tinglyst:	Ja
Sameiebrøk:	1 / 6 i matrikkelenhet 45 / 85
Formål seksjon:	Boligseksjon

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 45 / 85 / 0 / 2	370,3 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		210693	SØRNES RUBEN		Furubakken 34 2040 KLØFTA	1 / 2
Hjemmelshaver		160993	SØRNES VICTORIA LIETH		Furubakken 34 2040 KLØFTA	1 / 2

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6665096	622886		370,3 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status

Tinglysing

Endret dato

Matrikkelføring
Signatur **Dato**

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Tinglysing Status	Endret dato	Matrikkelføring Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2024	Tinglyst	01.01.2024	smatmynd	01.01.2024
Omnummerering		Omnummerert til:	3209 - 45/85		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/1		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/1		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/2		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/2		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/3		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/3		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/4		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/4		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/5		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/5		
		Omnummerert til:	3209 - 45/85/0/6		
		Omnummerert fra:	3033 - 45/85/0/6		

Seksjonering	12.01.2022	Tinglyst	18.01.2022	sandtorg	12.01.2022
Seksjonering	21/8900	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	3033 - 45/85	-2 380,8	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/1	359,6	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/2	370,3	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/3	499,4	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/4	382,7	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/5	337	
		Mottaker	3033 - 45/85/0/6	431,8	
		Berørt	3033 - 45/1	0	
		Berørt	3033 - 45/66	0	
		Berørt	3033 - 45/87	0	
		Berørt	3033 - 228/2	0	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 300 854 281
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6665103 Øst: 622898
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Ferdigattest
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	112,8
Bruksareal bolig:	135
Bruksareal annet:	0
Bruksareal totalt:	135
Bruttoareal bolig:	0
Bruttoareal annet:	0
Bruttoareal totalt:	0
Alternativt areal:	0
Alternativt areal 2:	0

Ant. boliger:	1
Ant. etasjer:	2
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk
Avløp:	Offentlig kloakk
Har heis:	Nei

Datoer

Rammetillatelse:	07.01.2021
Igangsettingstillatelse:	07.01.2021
Tatt i bruk:	
Midlertidig brukstillatelse:	26.11.2021
Ferdigattest:	16.05.2022

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	65	0	65	0	0	0	0	0
H01	1	70	0	70	0	0	0	0	0

Bruksenheter

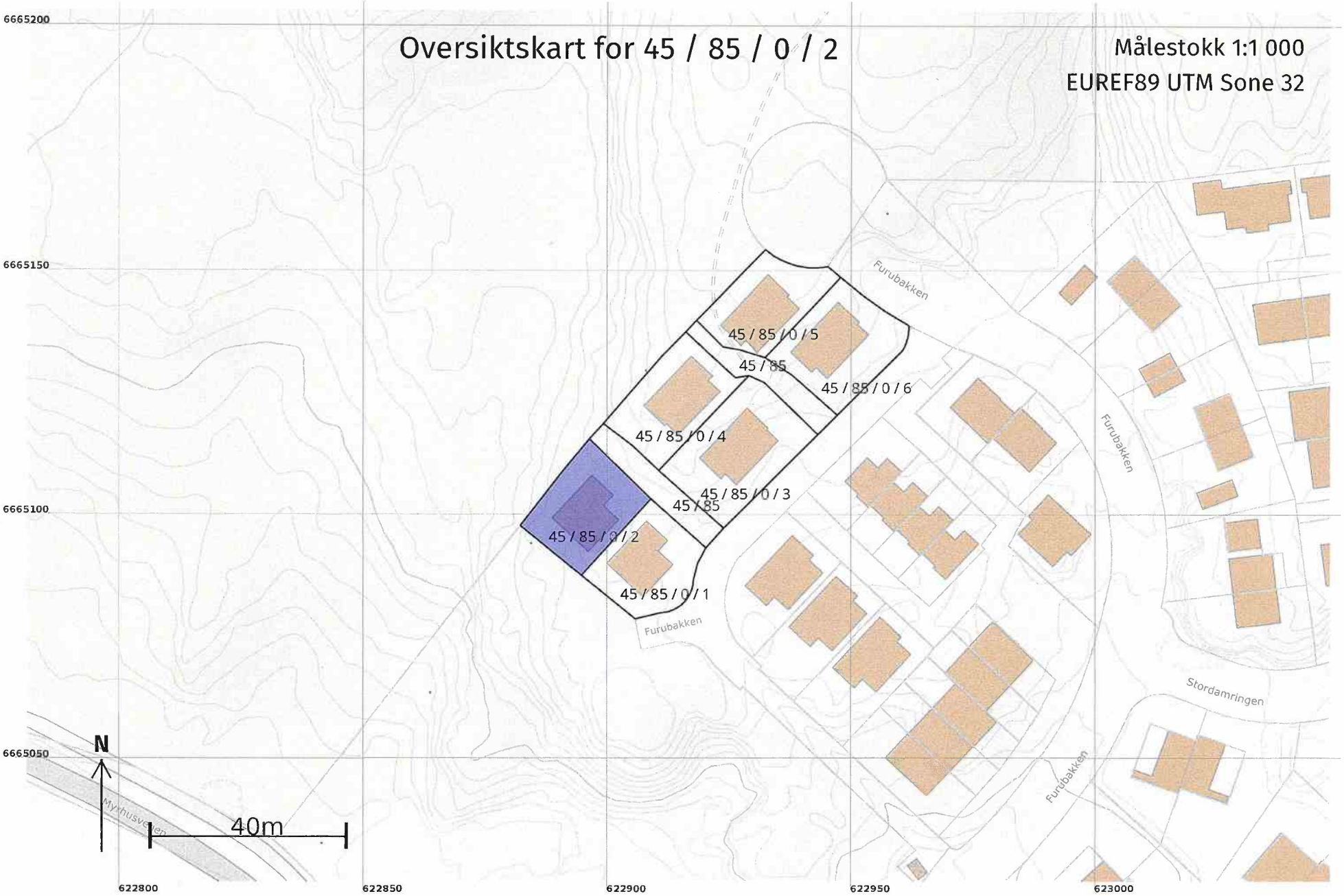
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
3556 Furubakken 34	H0101	Bolig	135	4	Kjøkken	1	2	45/85/0/2

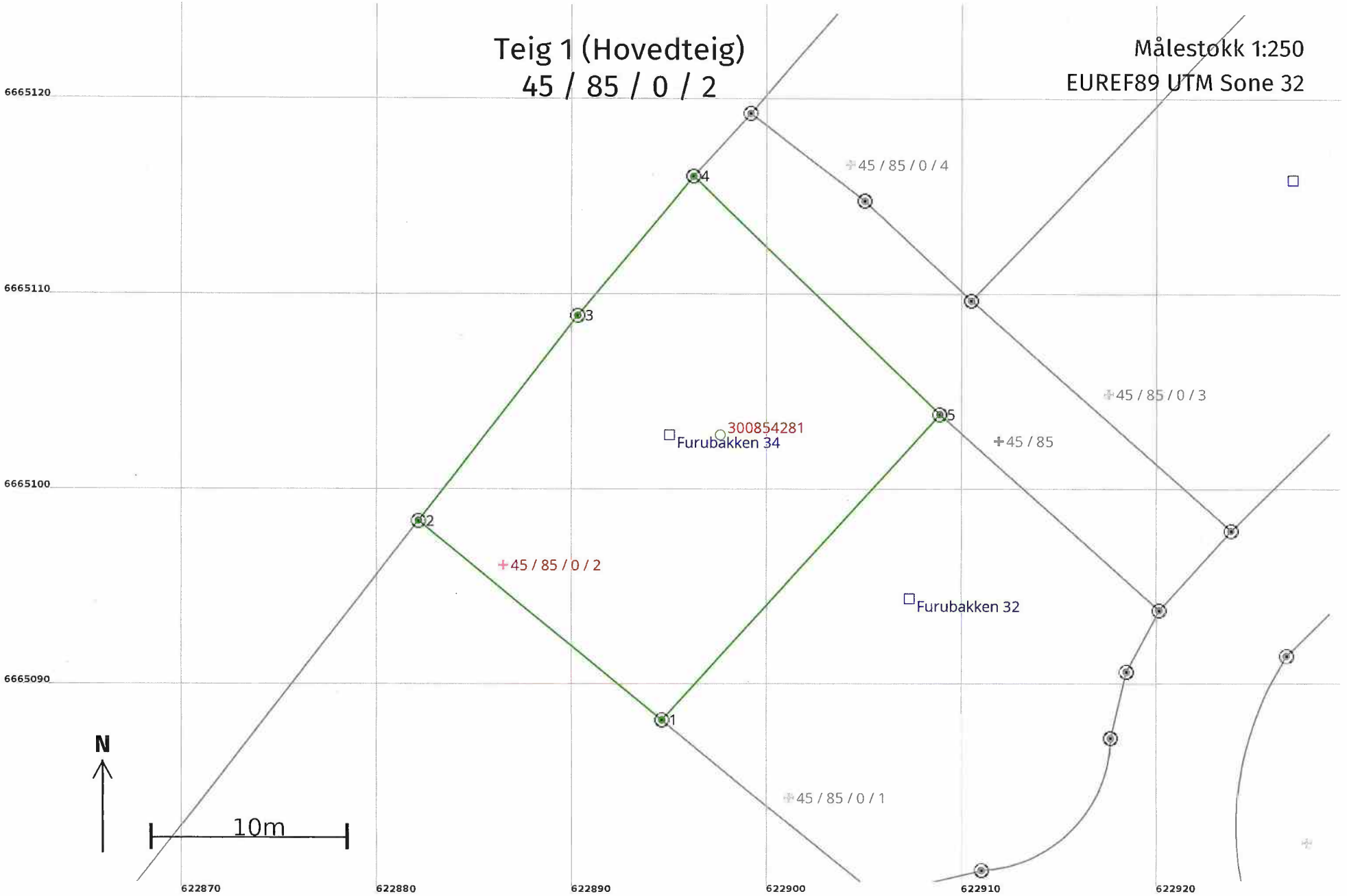
Kontaktpersoner

Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse
Tiltakshaver	976842197	3 BYGG MESTER EIENDOM AS		Industrivegen 28 2069 JESSHEIM

Oversiktskart for 45 / 85 / 0 / 2

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32




Teig 1 (Hovedteig)
45 / 85 / 0 / 2
Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32
6665120
6665110
6665100
6665090
622870
622880
622890
622900
622910
622920
1
2
3
4
5
45 / 85 / 0 / 4
45 / 85 / 0 / 3
45 / 85
45 / 85 / 0 / 2
45 / 85 / 0 / 1
300854281
Furubakken 34
Furubakken 32
N
10m

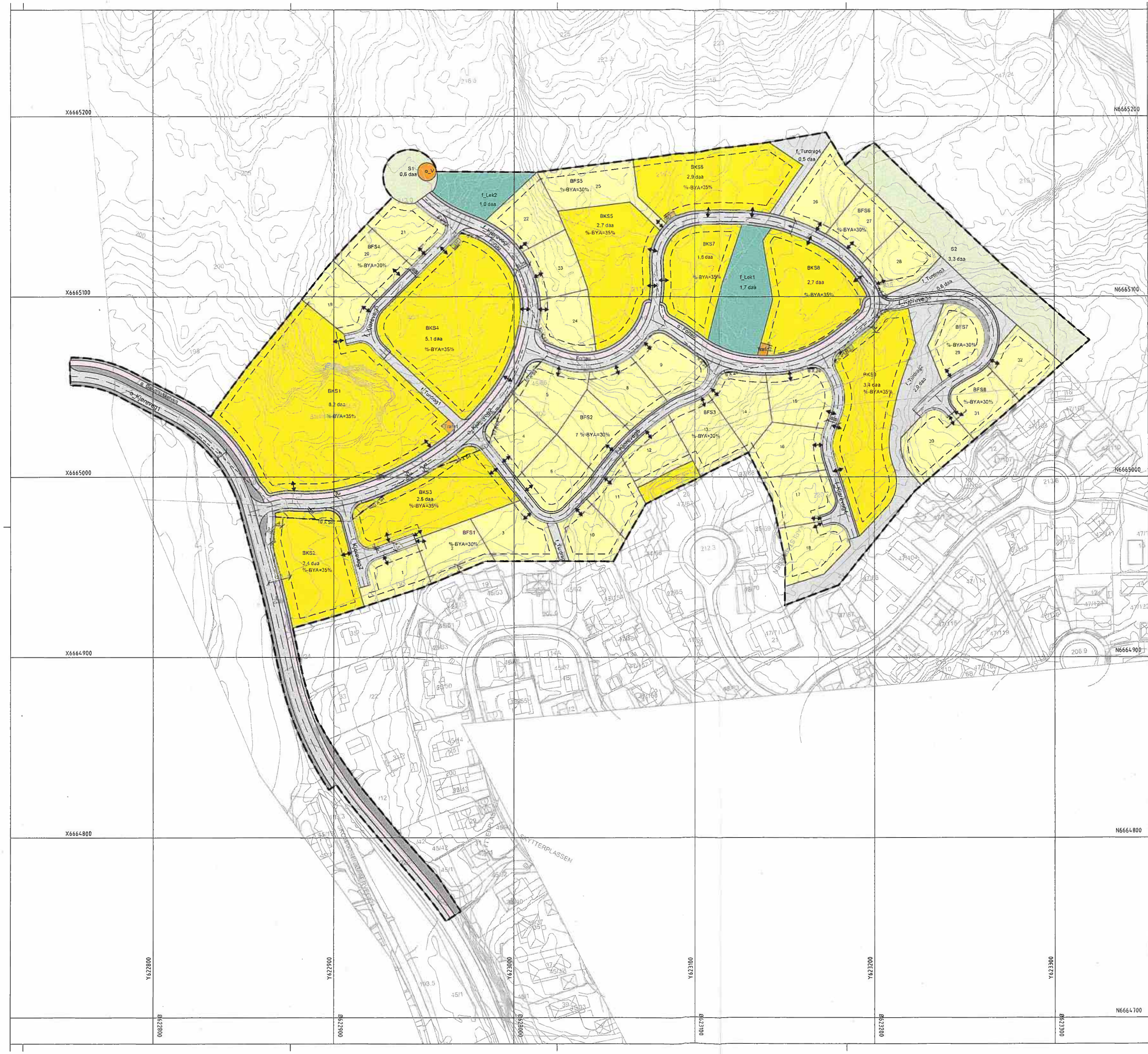
Areal og koordinater

Areal: 370,3 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6665096 **Øst:** 622886

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6665088,38	622894,61	Jord 16,12	Offentlig godkjent grensemerke	94 GNSS: Fasemåling, andre metoder	10	
2	6665098,60	622882,14	Jord 13,31	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
3	6665109,12	622890,30	Jord 9,29	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
4	6665116,27	622896,22	Jord 17,58	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	
5	6665104,06	622908,87	Jord 21,19	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	10	



Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg

B	Boligbebyggelse
BFS	Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse
BKS	Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse
Trafo	Energianlegg
V	Vannforsyningsanlegg
f_R	Renovasjonsanlegg
f_Lek	Lekeplass

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg	Kjøreveg
Fortau	Fortau
Gang/sykkelveg	Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur

Turdrag	Turdrag

§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsformål samt reindrift

S	Skogbruk

§12-6 - Hensynssoner

	Frisikt

Linjesymbol

- Plangrense
- Formålsgrense
- RpFormålGrense
- Regulert tomtegrense
- Byggegrense
- Regulert senterlinje
- Frisiktlinje
- Sikringssonegrense
- Måle og avstandslinje

Punktsymboler

- Avkjørsel - både inn og utkjøring

Kartopplysninger

Kilde for basiskart:
Dato for basiskart:
Koordinatsystem: ETRS89.UTM-32N
Høydegrunnlag: NN2000

Ekvidistanse: 1m
Kartmålestokk: 1:1000 m (i A1)
0 25 50m

N

Ullensaker kommune

Detaljregulering

Borgen Vest (3 og 6)

Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Arealplan-ID: 3033_358

Forslagsstiller: 3BM Eiendom

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN		SAKS-NR	DATO	SIGN
Dato	Revisjon			
Dato	Revisjon			
Dato 22.09.20	Revisjon Mindre endring: frittliggende til konsentrert bebyggelse		22.09.20	
Kommunestyret sitt vedtak		23/16		BMS
Ny 2. gang behandling				
Offentlig ettersyn fra ...... til				
2. gangs behandling i HOP				
Offentlig ettersyn fra 30.06.15 til 03.09.15				
1. gangs behandling i HOP		137/15	22.06.15	
Kunngjøring av oppstart av planarbeid (EUB)			14.05.13	
Oppstartsmøte med Ullensaker kommune				
PLANEN ER UTARBEIDET AV: PLAN1	PLANKONSULENT	TEGNNR 3266-Reg01	DATO 03.02.16	SIGN BMS

Det bekreftes at planen er i samsvar med kommunestyrets vedtak av
Dato Ordfører

ULLENSAKER KOMMUNE

BESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL DETALJREGULERINGSPLAN FOR BORGEN VEST

Plan ID: 358
Planen er datert: 03.02.2016, revidert 01.12.2020
Bestemmelsene er datert: 17.04.20016, sist revidert 01.12.2020

Plan med bestemmelser er vedtatt 08.03.2016, i sak 23/16
Plan med bestemmelser er endret 01.12.2020, i sak 193/20

1. GENERELT

1.1 Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på planen.

1.2 I planen er det regulert områder for følgende formål:

- Bebyggelse og anlegg
  - Boligbebyggelse (1110)
  - Frittliggende småhusbebyggelse BFS1-13 (1111)
  - Konsentrert småhusbebyggelse BKS1-3 (1112)
  - Energianlegg – Trafo1-2 (1510)
  - Vannforsyningsanlegg (1541)
  - Renovasjonsanlegg (1550)
  - Lekeplass f_LEK1-2 (1610)

- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
  - o_Kjøreveg 1-2 (2011)
  - f_Kjøreveg 3-8 (2011)
  - o_Fortau (2012)
  - f_Fortau (2012)
  - o_Gang- og sykkelveg (2015)
  - Annen veggrunn (2018)

- Grønnstruktur
  - f_Turdrag 1-5 (3030)

- Landbruks-, natur- og friluftsformål
  - Skogbruk S1-2 (5112)

- Hensynssoner
  - Frisikt H140_1-2

2. REKKEFØLGEBESTEMMELSER

2.1 Tekniske anlegg
En detaljert byggeplan på hele vegnettet skal godkjennes av Ullensaker kommune v/vegmyndigheten.
Det skal foreligge byggetillatelse for alle tekniske anlegg (herunder veger, vann og avløp), før arbeidene kan igangsettes. o_Kjøreveg 2, f_Kjøreveg 3-8, fortau langs o_Kjøreveg 2 skal opparbeides i takt med utbygging av de enkelte delfelt.
Vann- og avløpsanlegg skal være godkjent som driftsklart før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen den betjener. Annen ordning skal godkjennes av VARV-enheten.

2.2 Fortau langs Myrhusvegen.
Fortau langs o_Kjøreveg 1 skal være opparbeidet fram til o_Kjøreveg 2 før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor planområdet.

2.3 Gang/sykkelveg langs Myrhusvegen
Gang/sykkelveg langs o_Kjøreveg 1 skal være opparbeidet fram til o_Kjøreveg 2 før det gis brukstillatelse til bebyggelse innenfor BKS1.

2.4 Lekeplasser
f_LEK 1 skal opparbeides i sammenheng med og samtidig med f_Kjøreveg 2.
f_LEK 2 skal tilrettelegges for bruk samtidig med ferdigstillelse av f_Kjøreveg 8. Evt. anleggskader skal repareres.

2.5 Turdrag
Turdrag 1 skal være tilrettelagt som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 6.

Turdrag 2 og 3 skal være ferdigstilt senest ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 3 eller 4.

Turdrag 4 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 2.

Turdrag 5 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg ved ferdigstillelse av f_Kjøreveg 5.

2.6 Hensyn til stedlige naturverdier
Før utbygging av området starter skal aktuelle aktører gjøres kjent med de naturverdier som finnes ved planområdet. Tiltakshaver må påse at fremmede arter ikke spres inn og ut av byggeområdet ved flytting av masser.

3. FELLESBESTEMMELSER

3.1 Situasjonsplan
Ved søknad om tiltak skal det utarbeides og følge med en situasjonsplan i egnet målestokk, som skal vise følgende:
- Høydekurver på eksisterende og framtidig terreng med kotehøyder
- Bebyggelsens plassering i terrenget, høyder og møneretning

- Atkomst til bebyggelsen
- Parkeringsplasser og snuplass på egen tomt
- Uteoppholdsarealer
- Opplegg for renovasjon
- Internt vann- og avløpsnett

3.2 Byggehøyde
Regulert byggehøyde skal måles i forhold til ferdig planert terrengs gjennomsnitts-høyde.

3.3 Vann- og avløp
Det skal utarbeides en rammeplan for vann og avløpsanlegg for hele reguleringsområdet. Rammeplanen skal behandles av VARV-enheten.
Vann og avløpsanlegg skal bygges i hht. detaljplaner for utførelsen, og planer som utarbeides i hht. krav og bestemmelser i kommunens VA-norm. Planene skal være behandlet av VARV-enheten før vann- og avløpsutbyggingen starter.

3.4 Overvann
Overflatevann inkludert takvann og drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering. Eventuell annen ordning skal omsøkes. Prinsipper for overvannshåndteringen skal følge som en del av rammeplanen.
Flomveger skal sikres.

3.5 Uteoppholdsarealer
Det skal avsettes minst 80m² pr. boenhet til uteoppholdsareal.

Innenfor delfelt med konsentrert småhusbebyggelse skal det anlegges inngangslekeplass. Uteoppholdsareal generelt og lekeareal spesielt skal lokaliseres slik at de har gode solforhold, og så langt det lar seg gjøre skjermes mot trafikk, forurensning, støy.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med bygningene, eller senest sesongen etter ferdigstillelse dersom dette skjer om vinteren.

3.6 Adkomst
Adkomst til delfelt og tomter er vist med pil på plankartet, og viser hvilken veg adkomst kan opprettes fra. Konkret plassering av adkomst fastsettes i fbm. søknad om tiltak, etter godkjenning av VARV.

3.7 Støy
For utendørs støynivå skal prinsipper og støygrenser i Miljøverndepartementets retningslinje T-1442/2016, eller senere vedtatte forskrifter/retningslinjer som erstatter denne, legges til grunn for alle tiltak i området.

3.8 Geoteknisk vurdering.
Ved søknad om rammetillatelse innenfor områdene BKS1, BKS2 og BKS3 skal det foreligge en geoteknisk vurdering av byggegrunnen. Vurderingen skal foretas av fagkyndig. Utbyggingen skal skje i hht. anbefalinger i disse vurderingene.

3.9 Renovasjon
Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres i henhold til kommunens renovasjonsforskrift. Før det gis rammetillatelse/tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal renovasjonsplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegning være godkjent av kommunens VARV-enhet, og nødvendig teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse.

3.10 Automatisk fredete kulturminner
Dersom det i forbindelse med tiltak i marken oppdages automatisk fredete kulturminner som tidligere ikke er kjent, skal arbeidet stanses i den utstrekning det berører kulturminnene eller deres sikringssoner på fem meter. Det er viktig at også de som utfører arbeidet i marken gjøres kjent med denne bestemmelse. Melding om funn skal straks sendes Akershus fylkeskommunes kulturminneavdeling, jf. Lov om kulturminner §8, annet ledd.

3.11 Terrengtilpassing
Bebyggelsen og tomtene skal tilpasse seg eksisterende terreng i størst mulig grad.

4. BEBYGGELSE OG ANLEGG

4.1 Boligbebyggelse
Dette omfatter gnr. 47/94, som er bebygd med del av et frittliggende småhus. Utnyttelse av eiendommen skal ses i sammenheng med gnr. 47/67.
Eiendommen kan sammenføyes med gnr. 47/67.

4.2 Byggeområde for frittliggende småhusbebyggelse (BFS1-8)

4.2.1 Type bebyggelse
Innenfor området kan det oppføres frittliggende boligbebyggelse som ene- og tomannsboliger. Det skal kun bygges en enebolig innenfor tomtene 10, 11, 14, 16, 17 og 18 innenfor BFS3, tomt 25 innenfor BFS5, tomt 29 innenfor BFS7, samt tomtene 31 og 32 innenfor BFS8. Områdene skal bygges ut med variert bebyggelse og takform.

4.2.2 Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 30% av tomtens nettoareal.

4.2.3 Byggehøyde
Bebyggelsen kan tillates med gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.2.4 Parkering
Det skal avsettes 2 parkeringsplasser pr. boenhet hvorav en i garasje/carport.

4.3 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1)

4.3.1 Type bebyggelse
Innenfor området kan det oppføres konsentrert boligbebyggelse som kjedehus, rekkehus og terrassert bebyggelse.

4.3.2 Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35% av tomtens nettoareal.

4.3.3 Byggehøyde
Bebyggelsen kan tillates med maks. gesims/mønehøyde 10m målt fra gjennomsnittlig planert terreng, og maks. 4m over kote 207.

4.3.4 Parkering
Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.3.5 Terrengbehandling og oppfylling
Innenfor området tillates bearbeidelse av terrenget i det tidligere steinbruddet, samt oppfylling med rene masser for klargjøring til byggetomt. Området skal være sikret i anleggsperioden.

4.4 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS2 og BKS3)

4.4.1 Type bebyggelse
Innenfor områdene kan det oppføres tomannsboliger, eneboliger i kjede og rekkehus.

4.4.2 Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35 % av tomtens nettoareal.

4.4.3 Byggehøyde
Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.4.4 Parkering
Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.5 Byggeområde for konsentrert småhusbebyggelse (BKS4 - BKS9)

4.5.1 Type bebyggelse
Innenfor områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse, sammenbygd i kjeder eller rekker.

Delfelt	Maksimalt antall boenheter
BKS4	15
BKS5	8
BKS6	7

BKS7	5
BKS8	8
BKS9	8

4.5.2 Grad av utnytting
Prosent bebygd areal skal ikke overstige BYA = 35% av tomtens nettoareal.

4.5.3 Byggehøyde
Bebyggelsen kan oppføres med gesimshøyde 7m og mønehøyde 9m målt fra gjennomsnittlig planert terreng.

4.5.4 Parkering
Det skal avsettes plass til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet, hvorav minst 1 i garasje/carport.

4.6 Energianlegg
Innenfor områdene Trafo1 og Trafo2 tillates oppført trafo/nettstasjon.

4.7 Vannforsyningsanlegg
Innenfor området tillates etablert kommunalteknisk VA-anlegg som vannforsynings-anlegg/høydebasseng.

4.8 Renovasjonsanlegg
Nedgravde løsninger for renovasjonsanleggene R1-3 skal plasseres innenfor feltavgrensningene. Justering av plasseringen og omfang kan skje etter godkjenning av kommunen. R1 er felles for BKS4, R2 for BKS5-7, og R3 for BKS8-9.

4.9 Lekeplass
f_LEK1 og 2 skal være felles lekeplasser for alle boenhetene innenfor planområdet.

Opparbeidelse av f_LEK1 (terrengforming, beplantning, og tilrettelegging for lekeaktiviteter med leke-/trimapparater) skal gjøres i henhold til godkjent utomhusplan.

f_LEK2 skal tilrettelegges med leke-/trimapparater for ulike aktiviteter gjennom hele året. Områdets naturlige preg skal søkes bevart. Vegetasjonen tillates tynnet.

5. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

5.1 Kjøreveg
o_Kjøreveg 1 omfatter eksisterende offentlig kjøreveg, Myrhusvegen.
o_Kjøreveg 2 omfatter hovedadkomstvegen innenfor planområdet.
f_Kjøreveg 3-8 er felles veger for de tomter det er vist avkjørselspiler til på plankartet.

5.2 Fortau
Formålet o_Fortau tilrettelegger for fortau langs o_Kjøreveg 1 og langs o_Kjøreveg 2.
Formålet f_Fortau tilrettelegger for fortau langs f_Kjøreveg 8.

5.3 Gang-/sykkelveg
Formål o_Gang-/sykkelveg tilrettelegger for gang-/sykkelveg langs o_Kjøreveg 1.

5.4 Annen veggrunn - tekniske anlegg
Disse arealene skal benyttes til grøfter og sideareal, tekniske installasjoner, skilting, belysning.

6. GRØNNSTRUKTUR

6.1 Turdrag
Turdragene skal være felles for alle boenhetene innenfor planområdet.

Turdrag 1 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg.

Turdrag 2 og 3 skal opparbeides med sti. Stien skal utformes slik at kryssing av f_Kjøreveg 3 kan skje i plan. Det skal avsettes trasé for mulig skiløype. Skiløypetraseen skal være tilstrekkelig bred for å kjøre opp ei skiløype, og i størst mulig grad sikres universell utforming. Turdrag 3 skal også fungere som adkomst til velteplass i skogbruksområdet.

Turdrag 4 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg til skogen utenfor planområdet.

Turdrag 5 skal tilrettelegges som tråkk/snarveg.

7. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

7.1 Skogbruk (S1, S2)
S1 skal gi adkomst til skogeiendommen i nord og til kommunalteknisk vannforsyningsanlegg/høydebasseng.

S2 er en del av en større skogeiendom, og skal driftes i fht. dette, samt brukes som adkomst til øvrig del av eiendommen og til tømmervelte. Det skal avsettes trasé for mulig skiløype og sti gjennom området, jfr. turdrag 3.

8. HENSYNSSONER

8.1 Frisikt
Innenfor området mellom frisiktlinje og vegformål er det ikke tillatt med busker, gjerde eller andre sikthindre med høyde enn 0,5m over vegbanen.

ULLENSAKER KOMMUNE

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

Arkiv-saksnr: 20/19300 - 28

Ansvarlig søker:
3 - Byggmester AS
Industrivegen 28
2069 JESSHEIM

Tiltakshaver:
3 BYGG MESTER EIENDOM AS
Industrivegen 28
2069 JESSHEIM

FERDIGATTEST ER GITT FOR

Adresse:	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr	Seksjonsnr.
Furubakken 32	45	85		1
Furubakken 34	45	85		2
Furubakken 36	45	85		3
Furubakken 38	45	85		4
Furubakken 40	45	85		5
Furubakken 42	45	85		6

Tiltakets/byggets art
Nybygg – Eneboliger
Forstøtningsmur

Vedtaksdato for byggetillatelse
07.01.2021

Dato for søknad om ferdigattest:	03.05.2022

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

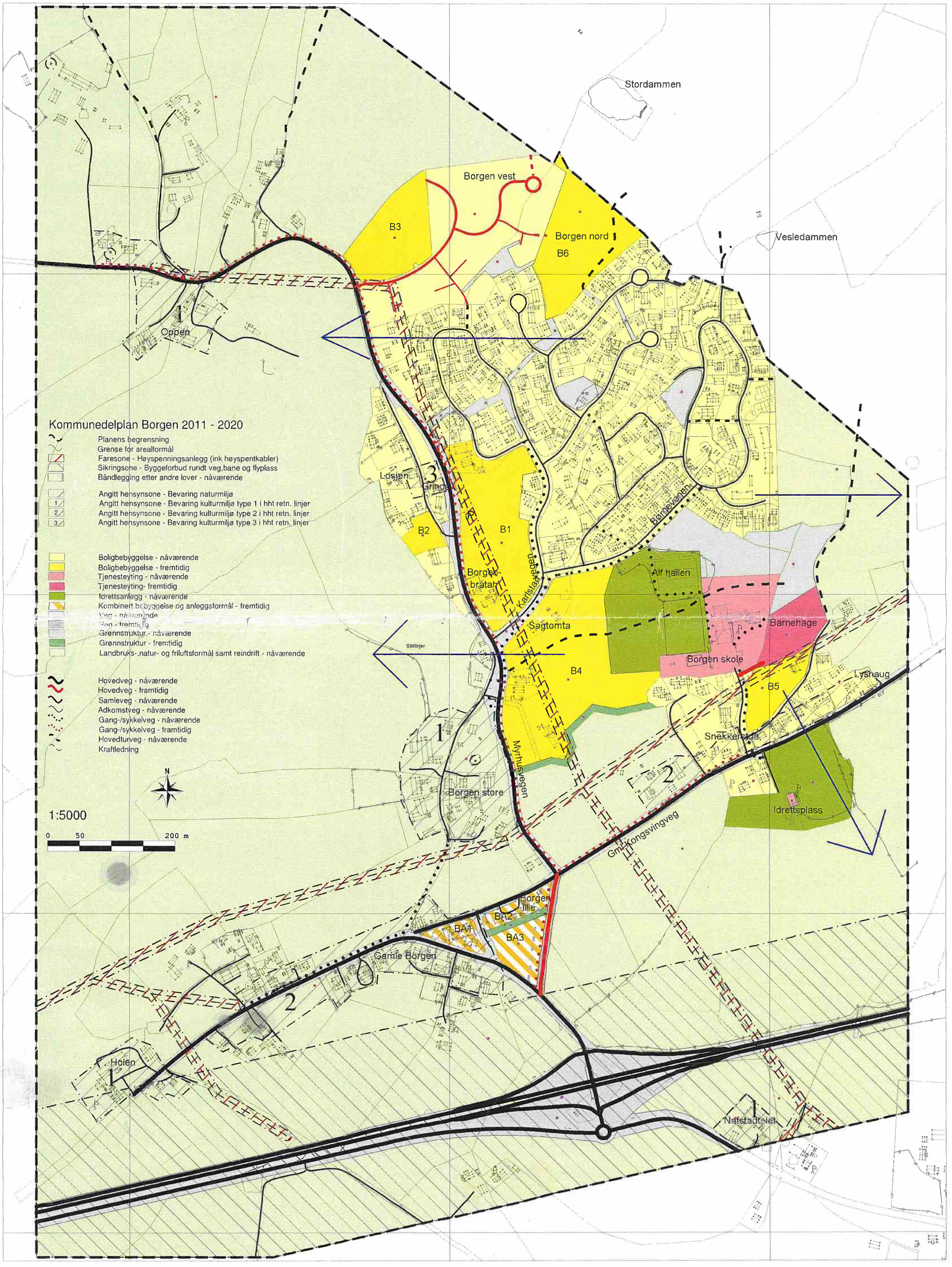
Merknader:

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

Sted	**Dato**	**Underskrift**
Ullensaker	16.05.2022	Ole-Aksel Sæhlie, Rådgiver Mari Wethal Eidem, Avdelingsleder *Dokumentet er elektronisk godkjent uten signatur, i henhold til interne rutiner.*

Kommunedelplan for Borgen 2011 - 2020

Vedtatt av kommunestyret 05.12.2011



Kommunedelplan for Borgen, Ullensaker kommune

PLANBESTEMMELSER OG RETNINGSLINJER

Vedtatt av Kommunestyret 5.12.2011, sak 135/1.1 Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 15.2.2016.

§ 1 Hensikten med planen

1.1 Planens intensjon
Kommunedelplanen skal fastsette og styrke tettstedet Borgen med tanke på en bærekraftig utvikling. Fremtidig utbygging skal skje innenfor denne planens byggesone eller på fjellgrunn. Borgen skal være et kompakt tettsted. De store sammenhengende jordbruksarealene skal bevares i et langsiktig perspektiv.

1.2 Planens rettsvirkning
Arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jfr. pbl. kap. 12.
Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan, reguleringsplaner 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 bygningslovens § 12-1.

Reguleringsplan for barnehage Borgen øst, vedtatt 31.1.2005 (id 242), skal fortsatt gjelde.

§ 2 Plankrav og generelle krav til dokumentasjon

2.1 Områder med marine avsetninger[*]

2.2 Eksisterende byggeområder[**]

2.3 Fremtidige byggeområder
For nye fremtidige byggeområder kan tiltak etter pbl. § 20-1 ikke skje før området inngår i vedtatt reguleringsplan, fortrinnsvis detaljregulering jf. pbl. § 11-9, nr. 4. jf. § 12-1.
Tilliggende veg og tilhørende uteoppholdsarealer skal inngå i planen. Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer. Kommunen vil i hvert enkelt tilfelle avklare hvor stort område reguleringsplanen skal omfatte.

§ 3 Støy[***]

§ 4 Energi
Pbl. § 11-9, 3.

---

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

[**] Erstattet av bestemmelse i kommuneplanen: §3.2.1 i kommuneplanen vedtatt 7.9.2015

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

All bebyggelse skal planlegges og utformes med sikte på lavest mulig energiforbruk til oppvarming, kjøling, belysning og andre formål. Sammen med reguleringsforslag og byggesøknad, skal det framlegges dokum
entasjon som viser utbyggingens effekt- og energibudsjett. Det skal gjøres rede for alternative energikilder.

I nye bolig- og næringsområder skal det tilrettelegges med tanke på tilknytning til vannbåren varme, jf § 11-9 nr. 3. Ved en framtidig etablering av nær-/fjernvarmenett skal nye og eksisterende bygninger knyttes til. Tilknytningsplikten gjelder utbyggingsområder sentralt på Borgen dvs. områdene B1 og B4 langs Myrhusvegen (Borgenbråtan/Sagtomta og tilgrensende områder i sør/sørøst), og B5 (boligområdene sørøst for skolen) jfr. § 27-5.

Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via reguleringsbestemmelser eventuelt supplert med utbyggingsavtaler.

§ 5 Rekkefølgebestemmelser
Pbl. § 11-9, 3 og 4.
5.1 Teknisk infrastruktur m.m.
Byggeområder som inneholder bolig- eller næringsformål kan bygges ut når teknisk infrastruktur, vann- og avløpsanlegg, veg, herunder gang- og sykkelveg, grønnstruktur og lekearealer er etablert i tilknytning til utbyggingsområder/tomter.

Grønnstrukturen i/langs veger skal opparbeides samtidig med de øvrige tekniske anlegg.

Boligområdene på B1-Borgenbråtan og B4- Sagtomta kan ikke bygges ut før det er etablert gang/sykkelveg langs Myrhusvegen fra kryss Myrhusveg/Karlstadveg til kryss Myrhusveg/Gamle Kongsvingerveg.

Boligområdet B6- Borgen nord kan ikke bygges ut før vegutløsning via Borgen Vest er bygd ut.

Før igangsettingstillatelse kan gis for BA3, skal gang/sykkelveg langs Gamle Kongsvingerveg fra innkjøringen til Borgen skole/idrettsplassen syd for Kongsvingervegen og fram til krysset ved Borgen lille (BA3, butikken) være etablert.*

5.2 Utomhusplan
Før det gis igangsettingstillatelse skal det lages en utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet.

Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med boliger.

Det vises til presiseringer i retningslinjene.

§ 6 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming
Pbl. § 11-9, 6.
Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir mening, sammenheng og historisk tilknytning. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som den skal tilpasses eksisterende bebyggelses materialbruk og takvinkel.

---

* Endret i samsvar med §11.9 i bestemmelsene til kommuneplanen vedtatt 7.9.2015.

For alle tiltak innen BA3 skal det tas særlig hensyn til kulturlandskapet og tilpasning til tilgrensende bebyggelse i utforming, volum og fargevalg.

Låvebygningene innenfor områder avsatt til utbygging (Borgen Lille, Snekkerstua, Lyshaug, Borgenbråtan) skal søkes bevart i form og uttrykk. Ved eventuell ny bruk kan bygningene endres, men dette skal skje slik at preget fortsatt ivaretas.

Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys med videre.

Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal det sikres universell utforming. Boliger skal utformes i forhold til tilgjengelighet der alle hovedfunksjoner skal være på et plan.

§ 7 Bebyggelse og anlegg
Virksomheter som kan medføre særlig sjenanse tillates ikke i eller tett ved bygning til boligformål. Tilsvarende gjelder for bruksendring fra næring til boligformål der sjenerende virksomheter er etablert.

7.1 Boligbebyggelse
Pbl. § 11-9, 7
Boligområdet B1-Borgenbråtan (langs Myrhusvegen, nord for Karlstadvegen)
Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %. Siktlinjer mot vest, i retning kirken, skal sikres.

Boligområdet B4 ved Sagtomta (langs Myrhusvegen, sør for Karlstadvegen)
Det kreves en samlet reguleringsplan for boligområdet. Siktlinjer mot vest, i retning kirken, og trase for skiløype skal sikres. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=35 %.

Boligområdet B5 sørøst for skolen
Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %.

Boligområde B6 "Borgen nord" (sør for Stordammen)
Det skal oppføres eneboliger. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=25 %.
Adkomst til området må løses fra vest, gjennom området "Borgen Vest".
Sti gjennom området mot Stordammen og kolle i øst skal hensyntas i reguleringsplanen.
Tilsvarende skal hensynet til utbyggingens silhuettvirkning (åskammen) ivaretas.

7.2 Kombinert bebyggelse og anlegg
Innenfor formålet kan det etableres bolig, forretning, kontor, lettindustri, tjenesteyting og lager.

Området BA1 og BA2
Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer med mønehøyde inntil 9 m.

Området BA3, (Butikk-tomta)
Første etasje av bygningen skal ha lokaler for nærbutikk (matvarer) med maksimalt bruksareal på 2000 m². I øvrige etasjer tillates boliger og kontor. Utnyttelsesgrad fastsettes i detalj-regulering. Det kan oppføres bebyggelse med inntil 3,5 etasjer med mønehøyde inntil 13 m.

7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)
Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres skole og barnehage. Det kreves en samlet reguleringsplan som også viser adkomstløsning for barnehage og skole. Behov for utbedringstiltak i krysset mellom Gamle Kongsvingerveg og adkomsten til hhv. skole og idrettsplass skal vurderes og ivaretas. Det skal sikres gode interne gang/sykkelvegforbindelser mellom barnehage, skole og boligområdene.

7.5 Krav til infrastruktur
Pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 4.
Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det eksisterende kommunale VA- nettet på Borgen.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning, adkomstveger for renovatør skal utformes i hht kommunens renovasjonsforskrift og øvrige krav for vegstandard. Næringsdrivende skal ha egen renovasjonsordning separat fra kommunens ordning.

Veger skal utformes i hht Statens Vegvesens Håndbok 0-17.

7.6 Parkering
Pbl. § 11-9, nr. 5
Nødvendige større parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.

Følgende parkeringsnormer gjelder for næringsbebyggelse: 1 p-plass pr 40 kvm forretning, 1 p-plass pr 60 kvm kontor, 1 p-plass pr 100 kvm lager, 0,2 p-plasser pr. sete i forsamlings-lokale/møterom. For boligbebyggelse er kravet 2 p-plasser pr. boenhet.
Krav til sykkelparkering (motorsykkel) er 2 plasser pr. 60 kvm bruksareal.

5-10 % av p-plasser ved publikumsbygg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

7.7 Utearealer
Pbl. § 11-9, 5.
Det skal settes av minst 80 m^2 per boenhet til uteoppholdsareal. Det skal lages en illustrasjonsplan som viser lekearealene.

Lekearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan. Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av arealer til dette formålet. Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre.

Arealer og lekeplasser skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhets-forskrift. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

Lekeplasser skal ikke plasseres i eller inntil byggegrense for høyspent kraftledning. Trafokiosker skal ikke plasseres på eller nær ved områder avsatt til lekearealer. Lekeplasser skal ikke plasseres i nærhet av renovasjon.

7.8 Publikumsbygg
Områdene skal utformes i henhold til Ullensaker kommunes vegleder for publikumsbygg.

§ 8 Grønnstruktur
Pbl. § 11-9, 6.
8.1 Generell bestemmelse
Viktige grønnstrukturforbindelser skal bevares eller erstattes med arealer av tilsvarende karakter. Eksisterende vegetasjon, særlig større trær, bør bevares i den grad det er mulig.

8.2 Vegetasjonsbuffer
For nye utbyggingsfelt skal det sikres en vegetasjonsbuffer mot tilstøtende områder.

8.3 Friluftsområder
Det skal sikres gode forbindelser til friluftsområdene.

8.4 Friområder – inne i bebyggelsen
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 liknende som fremmer aktiviteten.

8.5 Idrett
Det er lov til å anlegge bygning eller anlegg i tilknytning til idrett innenfor det avsatte området.

§ 9 Kulturmiljø
Pbl. § 11-9, 7.
Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.

§ 10 Samferdselsanlegg
Pbl. § 11-9, 3
Nye veganlegg og utvidelse av eksisterende veger skal gis en utforming tilpasset Borgen der estetikk og tilgjengelighet skal vektlegges med naturlige ledelinjer/markeringer. Vegene utformes i henhold til retningslinjene, Statens Vegvesens håndbok 017 skal nyttes. Byggeplaner for nye veganlegg som berører riks- eller fylkesveger skal godkjennes av Statens vegvesen.

§ 11 Hensynssoner
Pbl. § 11-8, b) kraftledning i luft/bakke (infrastruktur): Avklares i forhold til strømstyrke i forbindelse med senere regulering.
Pbl. § 11-8, c) kulturmiljøer og naturmiljøer

Pbl. § 11-8, d) båndlagt område: Båndlagte områder etter kulturminneloven, to gravhauger ved Oppen. Utvikling av området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

§ 12 Bruk av utbyggingsavtaler (Pbl § 17-2 jfr § 11-9 nr 2)
Ullensaker kommunes prinsippvedtak av 01.12.2008 (H-sak 86/08) skal i sin helhet også gjelde for all utbygging med grunnlag i kommunedelplan for Borgen.

§ 13 Tilhørende retningslinjer
Retningslinjer som følger tettstedsplanen 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 til kommunedelplan for Borgen

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

Til § 3 – støy[*]

Til § 5 - rekkefølgebestemmelser
Etablering av teknisk infrastruktur innen de enkelte utbyggingsområder sikres via utbyggingsavtaler.

Til § 6 - Stedsutvikling, estetikk og utforming
Borgen skal ha en bærekraftig arealdisponering.
Målet er å forsterke og videreutvikle stedets karakter. Ny bebyggelse i tilknytning til gårdstun skal tilpasses eksisterende byggeskikk. Ved prosjektering av nye bygninger skal det tas hensyn til tundannelse, volum, etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Garasjer og andre mindre byggverk på boligtomt skal dokumenteres i søknaden samtidig med boligen.

For alle planer etter plan- og bygningsloven 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, trafikksikkert og lett fattbart gangvegnett med korte avstander mellom parkeringsplasser, uteoppholdsarealer og viktige målpunkt.

Til § 7 - Byggeområder
I forretnings-, service- og kontorbygg skal det legges til rette for publikumsfunksjoner på gateplan.

7.1 Boligbebyggelse
I reguleringsplanarbeid skal det sikres gode interne gang/sykkelvegforbindelser mellom barnehage, skole og boligområdene.

Ved regulering for åpen småhusbebyggelse må det vises plassering av 1 dobbeltgarasje pr. boenhet over 60 m².

Boligområdet B4 ved Sagtomta (langs Myrhusvegen, sør for Karlstadvegen)
I reguleringsarbeidet skal det sikres en god overgang mellom boligområdet og idrettsområdet. Bebyggelsen skal trekkes noe vekk fra formålsgrensen.

Boligområde B6 "Borgen nord" (sør for Stordammen)
Trase for skiløype gjennom området skal sikres i reguleringsplan, traseen skal være tilstrekkelig bred for kjøring av løypemaskiner (6 meter) og i størst mulig grad sikres universell utforming.

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

7.4 Bebyggelse for tjenesteyting (Undervisning)
Ved opparbeidelse av parkeringsanlegg skal det tas særlige hensyn til nabobebyggelse (avstand, skjermingstiltak; gjerde, beplantning mv).

Barnehagens parkerings- og utearealer skal være tilgjengelige for allmenn bruk utenfor barnehagens åpningstider. Dette må sikres gjennom utbyggingsavtale.

7.7 - Utearealer
Alle boliger skal ha gode tilgjengelige uteareal egnet for opphold på egen tomt og /eller som fellesareal for flere eiendommer. 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.

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 meter fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass skal ha noe fast dekke for trehjulssykling.

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

Det skal være en grendelekeplass pr 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 meter til inngangen i de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 meter i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet skal også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter m.v. er tillatt. Skolegård, treningsbane og lignende skal holdes åpen for lek utenom ordinær skoletid.

Til § 8 Grønnstruktur
På plankartet er det markert viktige parker og grøntområder, samt nåværende og framtidige gangforbindelser/turveitraseer. Disse skal utvikles med tanke på å oppfylle behovet for ulike funksjoner og aktiviteter, og være allment tilgjengelige. Det kan aksepteres mindre omlegginger av gangforbindelser/turveitraseer ved regulering.

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

Til 8.2 - Vegetasjonsbuffer
Vegetasjonsbuffer bør være 10 meter bred og beplantes med trær eller busker dersom det ikke finnes slik naturlig vegetasjon fra før.

Til 8.4 Friområder – inne i bebyggelsen
De enkelte anleggene i friområdene kan reserveres for den organiserte idretten etter nærmere avtale med kommunen.

Til 8.5 Idrett
Ved planlegging og bygging av idrettsanlegg skal det vurderes og vektlegges behov for skjermende tiltak i form av vegetasjon, nett mv.

Til § 10 Trafikk
Vegene skal planlegges med forskjellige profiler avhengig av trafikkmengder og funksjon jf Statens Vegvesens håndbok 017. Ved Oppen må hensynet til gravhaug og salamanderdam ivaretas og sikres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om Universell utforming.

Til § 11 - Hensynssoner
(Pbl § 11-9, pkt 7)

§11-8c Kulturmiljø: Type 1-3 er avmerket på plankartet.
Type:
1 - Nafstadteiet, Holen, Borgen Store og Oppen:
Kulturmiljøenes utrykk med variert gårdsbebyggelse bør ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Gårdstunene på Nafstadteiet og Oppen bør tas spesielt hensyn til ved senere saksbehandling etter PBL.

2 – Gml Kongsvingerveg sør for skolen/Gamle Borgen:
Nybygg i områdene bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at områdets preg beholdes.

For Gamle Borgen: Tiltak i området skal bidra til å beholde og forsterke preget langs den tidligere hovedvegen. Bygningene bør vende seg mot vegen, og være tilbaketrukket med åpen plass på forsiden mot vegen. Utviklingen bør bygge opp under tidligere Rv 2 som en sentral akse i tettstedet.

Den tidligere bensinstasjonen bør gis egne bevaringsbestemmelser ved regulering.

3 - Losjen og Grinda:
Bygningene bør bevares i helhet og detaljer. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.

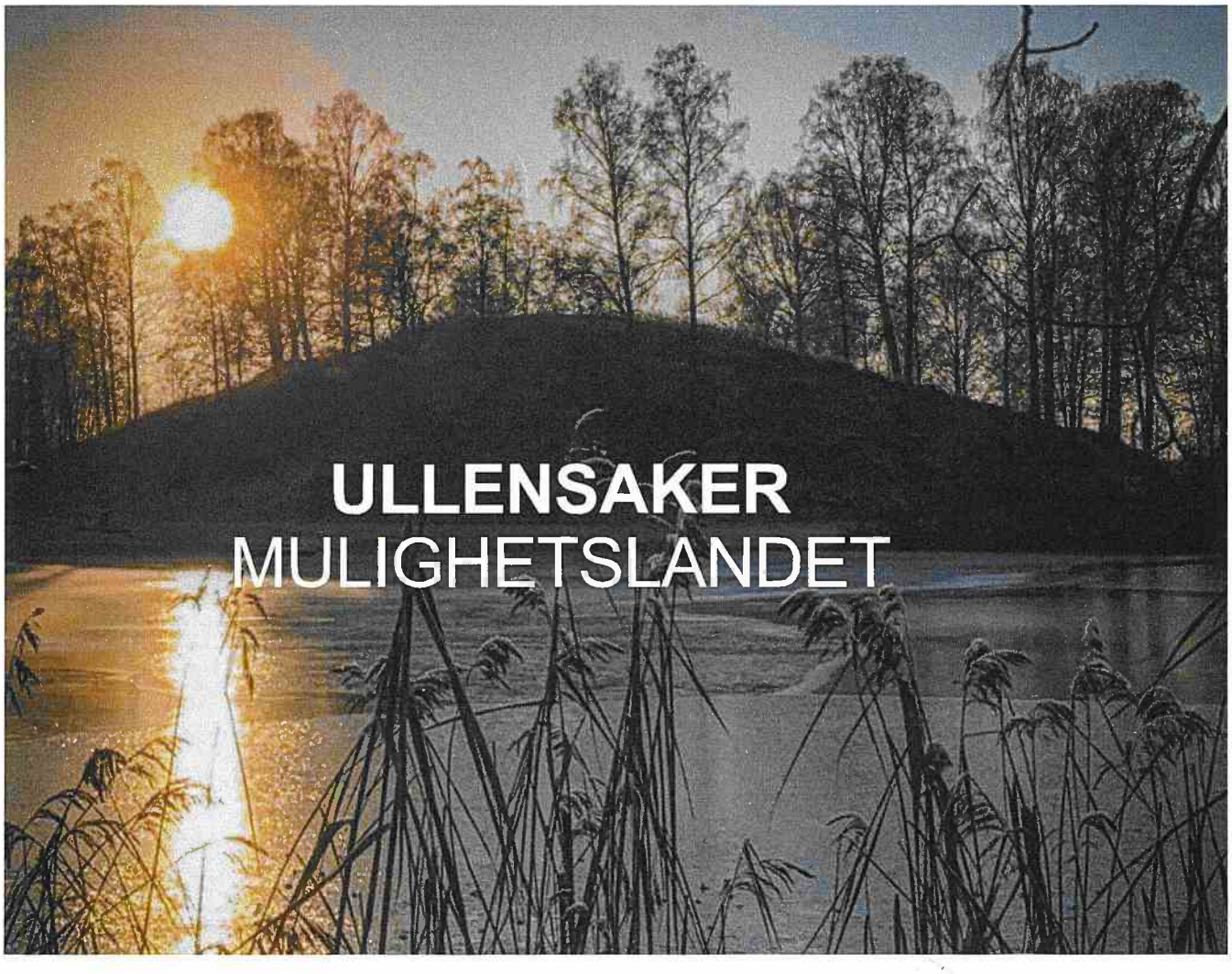
Naturmiljø (Borgen Store):
Områdenes naturkvaliteter, herunder hensynet til storsalamanderen, skal tas spesielt hensyn til ved senere saksbehandling etter PBL.

§11-8d
Områder båndlagt i henhold til kulturminneloven. Utvikling av området krever avklaring i forhold til nevnte lov.

Kommuneplan for Ullensaker

Planbestemmelser

2021-2030



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

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 Samfunnssikkerhet 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 ivaretatt. Friområder og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming.

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1Generelle bestemmelser:

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

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

4.3.2 Grad av utnytting

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

4.3.3 Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest

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

4.3.4 Sand- og grusmasser

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

4.3.5 Gjenbruk av matjord og nydyrking

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

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal, skal det innarbeides bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen dyrka eller dyrkbar mark til matproduksjon.
Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal før det gis igangsettingstillatelse til boliger eller annet formål. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

4.3.6 Registrering av naturmangfold

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

4.3.7 Midlertidige tiltak

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

4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

Områdebetegnelse	Navn/sted	Rekkefølgekrav
2015-62 2015-91 ~~2019-53~~ ~~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	Ved utvikling av Algarheim nord, 2015-89, settes krav om turvegforbindelse gjennom området til Folkvang. I tillegg må gang-/ sykkelveg langs Kisavegen fra Oskar Christensens veg til adkomst til planområdet reguleres og opparbeides, jf. vedtak i FSK-sak 32/18, 27.02.2018. 70 daa av området kan ikke bebygges før etter 2030.
2015-16 **2015-38** **2015-97-del1** **Alle nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen**	Gardermoen seter og Li	Nye næringsområder i området Gardermoen seter, 2015-16 (todelt - øst og vest for Vilbergvegen), og områdene på Li, 2015-38 og 2015-97-del 1, skal tilrettelegges for mindre enheter med produksjonslokaler og tilhørende kontor. Detaljvarehandel tillates ikke. Ved reguleringsplanarbeidet for området ved Gardermoen seter, 2015-16, skal det legges vekt på tilpasning til eksisterende bebyggelse (småskala bygg/oppbrutte volum). Det skal legges særlig vekt på at det gjennom utvikling av området skal sikres kvalitet og helhet i grønnstruktur-forbindelsen gjennom området, som del av forbindelsen mellom Raknehaugen/Sand til Elstad. Herunder tilrettelegging for tursti. Det bør i den sammenheng vurderes vegetasjonsskjermer mot eksisterende næringsområde i vest. Kulturminnevernhensyn området skal sikres, og inngå i grønnstrukturen så langt det er mulig. For Gardermoen seter, Vilbergvegen vest og alle andre nye reguleringsplaner innenfor Gardermoen Næringspark og Jessheim nord gjelder:

næringspark og Jessheim nord		Nytt hovedvegsystem, V23-krysset med tilhørende ramper og tilknytninger mot lokalvegnett eller alternativ godkjent kryssløsning, bygges etter detaljreguleringsplan og byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Det kan ikke gis rammetillatelse før nevnte veginfrastruktur er ferdigstilt eller at utbyggers andel av bidrag til finansiering av denne er sikret i en bindende infrastrukturavtale med Statens vegvesen. En slik avtale kan inngås så langt Statens vegvesen finner at dette vil være forsvarlig utfra sikkerhet i trafikkavviklingen på E6 og lokalvegnett.
2015-118	Dal skog	Innenfor næringsområde Dal skog, 2015-118, tillates grovere næring knyttet til avfallshåndtering/foredling. Det tillates ikke lager/logistikk og handel. Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2019-96	Dal skog	Ved utvikling av området må behov for ny atkomst vurderes.
2015-113	Nordby park	Området Nordby park, 2015-113, skal reguleres samlet. Det skal avsettes områder til innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), boliger og gravlund. Gravlunden 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,

		Bane Nor og Statens Vegvesen jobbe for å realisere dette.
2019-10	Hauerseter	Før ny godsterminal på Hauerseter 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~~	~~Det tillates kun oppført hotell på eiendommen. Eiendommen tilbakeføres til LNF-formål dersom det likevel ikke er aktuelt med et hotell her.~~ ~~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.~~ ~~Det må etableres gang- og sykkelveg fra innkjøringen til hotellet langs fv. 120 til E16 før hotellet kan tas i bruk.~~
~~2019-24(1)~~	~~Tredje rullebane~~	~~Rekkefølgekrav for infrastrukturbidrag i Gardermoen næringspark gjelder også ved etablering av tredje rullebane.~~ ~~Det tillates ikke etablering av tredje rullebane før en fullverdig og uhildet konsekvensutredning av behov og plassering, inkludert sosiale kostnader, infrastruktur- og samfunnskostnader er gjennomført og vedtatt godkjent av Stortinget.~~
~~2019-24(2)~~	~~Gardermoen vest~~	~~Utvidelse av flyplassformålet må ivareta hensynet til kulturminner og kulturmiljøer i området. Tiltak må være godkjent av kulturminneverndmyndigheten.~~

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

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

4.5 Rekkefølgekrav vedrørende avvirking/hogst i nye reguleringsplaner

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

4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

§ 5 Utbyggingsavtaler

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

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

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

§ 6 Kulturminner og kulturmiljø

6.1 Kulturminner og kulturmiljø – generelt

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

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

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

6.2 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap ved bygge- og anleggstiltak

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

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

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

Kommunens kulturminnevernkonsulent skal høres i alle plan- og byggesaker.

6.3 Hensynssone H570_1-92 bevaring av kulturmiljø

Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet. Områdenes 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 reguleringssaker skal eksisterende og fremtidige aktuelle gangatkomster til overordnet grønnstruktur og friluftslivsområder sikres/gjennomføres. Sammenhengende grøntdrag og grønne lunger skal ivaretas og styrkes.

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

8.2 Områder tilrettelagt for golf

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

§ 9 Vassdragssoner og naturmiljø

9.1 Vernede vassdrag

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

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

9.2 Områder langs vassdragene Leira, Rømua og Risa

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

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

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

9.3 Erosjon langs bekker med årssikker vannføring

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

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

9.4 Lukkede bekker og bekkelukking

Bekkelukking er ikke tillatt.

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

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

9.5 Hensynssone naturmiljø

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

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

9.6 Landskapsvernområder og naturreservat – båndlagt etter naturmangfoldsloven

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

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

§ 10 Kollektivtraseer

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

§ 11 Parkering

11.1 Krav til parkering

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

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

I boligområde(r) med felles parkeringsanlegg skal:

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

§ 12 Handel og kjøpesentre

12.1 Kjøpesenter

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

12.2 Øvrig detaljhandel

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

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

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

12.3 Handel med plasskrevende varer

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

§ 13 Samfunnssikkerhet

13.1 Geotekniske undersøkelser

For tiltak (fradeling og byggetiltak) under marin grense: Det stilles krav til fagkyndig geoteknisk utredning og dokumentasjon av spørsmål om stabilitet og evt. nødvendige kompenserende tiltak før bygging, graving eller andre tiltak iverksettes. Retningslinjer og anbefalinger gitt av NVE skal ivaretas. Dette gjelder ved utarbeiding av reguleringsplaner og ved søknad om tiltak i både regulerte og uregulerte områder. I forbindelse med større tiltak skal det gjennomføres uavhengig kontroll/tredjeparts kontroll av geotekniske tiltak/vurderinger.
Det må dokumenteres at krav om sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift § 7-3 og den til enhver tid gjeldende veileder fra NVE *Sikkerhet mot kvikkleireskred* før tiltak i gang settes.

13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

Ved tiltak etter plan- og bygningsloven § 20-1 a), b) d), g), k), l) og m), og § 20-4, 1. ledd innenfor aktsomhetsområde for flom må det dokumenteres at tilstrekkelig flomsikring er 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 byggteknisk 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 redusering 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 m^2 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 kjørebanen 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 begrensning 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 massemottak/massesorteringsanlegg. Transport av slike masser til massemottak skal skje i samsvar med godkjent transportplan. Ved alt mottak av

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

Slam fra byggegroper 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, trerekker 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, trerekker, 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 ubebygd tomt til bolig-, næring- og fritidsbebyggelse, være minimum 10 meter bred buffersone med
hensiktsmessig, konfliktdempende beplantning. Avstandskravet kan fravikes dersom

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

21.3 Kulturlandskap

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

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

21.4 Spredt boligbygging

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

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

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

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

Retningslinjer til kommuneplanbestemmelsene

Til § 8.1

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

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

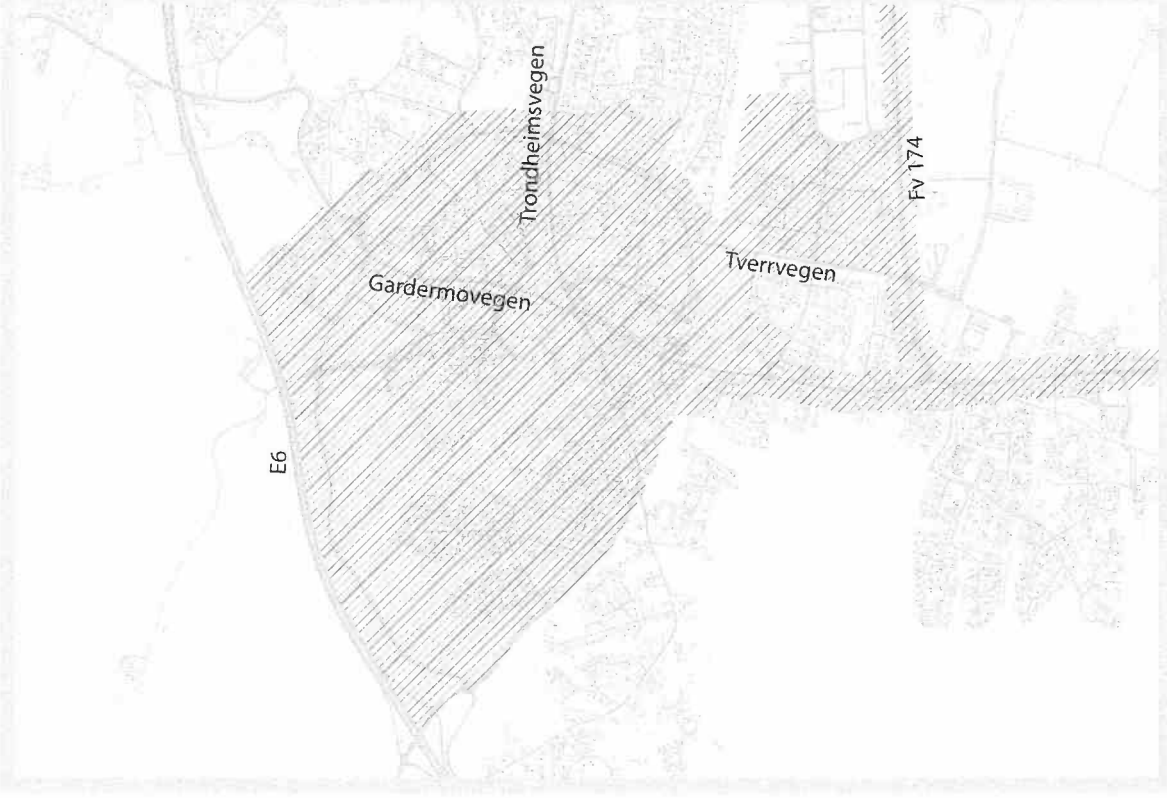
Ved beplantning av uteareal og grønnstruktur skal det tilrettelegges i størst mulig grad for pollinerende insekter, med innslag av vekster som er gode bie- og humleplanter. Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.

Til § 9

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

Til § 16.5

Illustrasjon – unntaksområde ***for sentrale deler av Jessheim***



Til § 18.1.4

Eventuelle svalganger skal som minimum:

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

Kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune

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

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

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

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

2.1 Arealkrav for parkering

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

Funksjonelt manøvreringsareal må ivaretas på egen eiendom.

2.2 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

2.3 HC-parkering

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

2.4 Sykkelparkering og ladeinfrastruktur

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

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

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

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

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

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

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

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

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

Kapittel 3: Utdypende forklaringer og definisjoner

3.1 Utdypende forklaringer

3.1.1 Ullensaker kommunes senterstruktur

Regional by – Jessheim

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

Prioritert tettsted – Kløfta

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

Lokalsentre – «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, grønnstruktur
- 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 friluftsinteresser og er ønskelig å bevare som stille og lite støypåvirkete, eller områder en har som mål å utvikle til stille områder.

- Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

- Trinn 1:

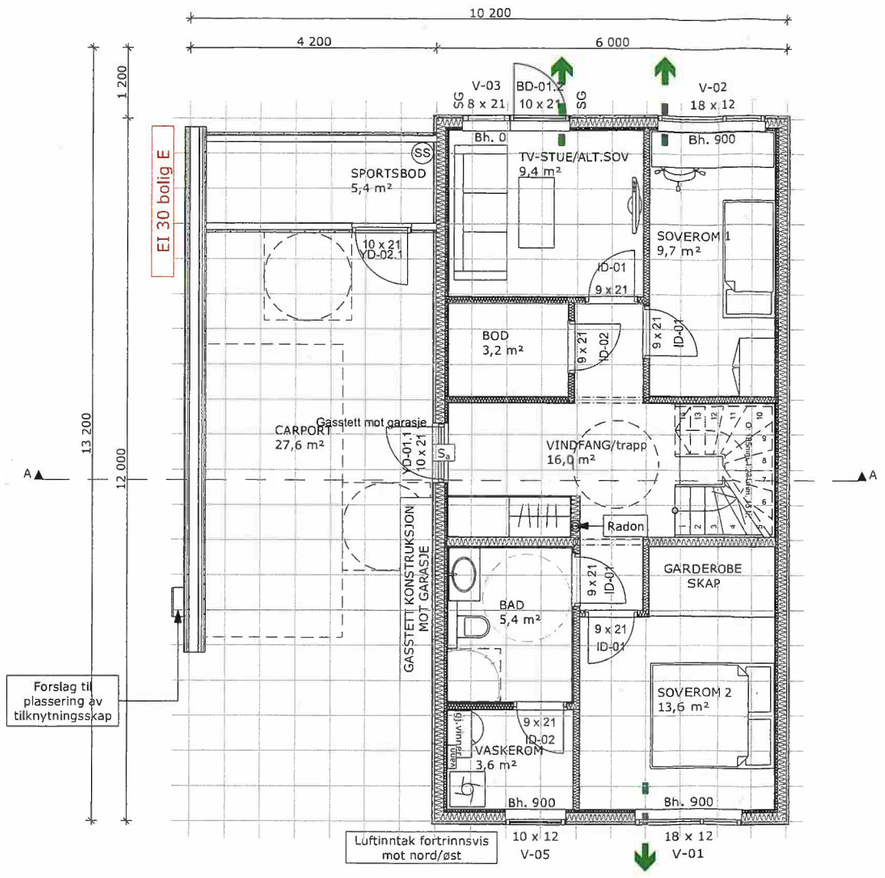
Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

- Trinn 2:

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

- Trinn 3:

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



1. etasje 1:100

VEDLEGG E1

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering ihht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	112,5 m²	310,6 m³	B
BRA H01 + H02 + BOD + CARPORT: 64,7+64,7 + 5,4 + 27,6 m²		BRA TOTALT: 162,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ullensaker	45/66	2040	Kløfta
ADRESSE: Borgen Vest BFS4 - Tomt E og F			MOH: 207,2

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
MMO	-	11.12.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend revidert - BFS4	20-0685
TEGNINGEN VISER: Plan H01	TEGNING NR.: ARK-2-1-01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER:
3 Bygg Mester Eiendom AS

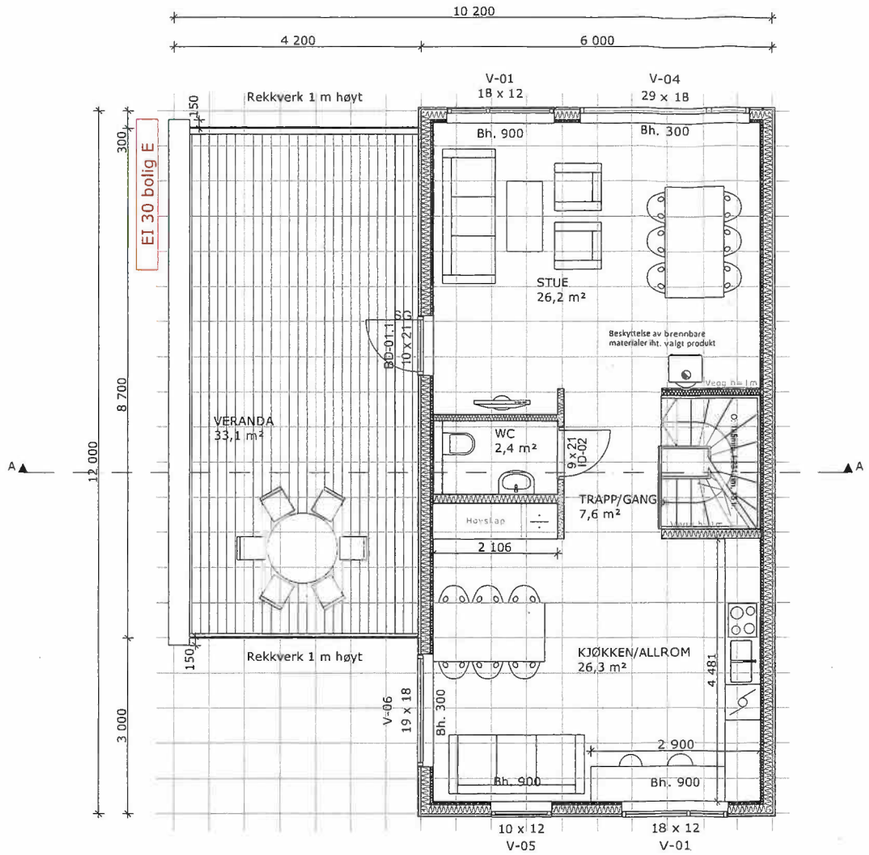
BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
3 Bygg Mester

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

SIDE 1062



2. etasje 1:100

VEDLEGG E2

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering ihht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	112,5 m²	310,6 m³	B
BRA H01 + H02 + BOD + CARPORT: 64,7+64,7 + 5,4 + 27,6 m²		BRA TOTALT: 162,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ullensaker	45/66	2040	Kløfta
ADRESSE: Borgen Vest BFS4 - Tomt E og F			MOH: 207,2

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
MMO	-	11.12.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend revidert - BFS4	20-0685
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Plan H02	ARK-2-1-02
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

TILTAKSHAVER: 3 Bygg Mester Eiendom AS

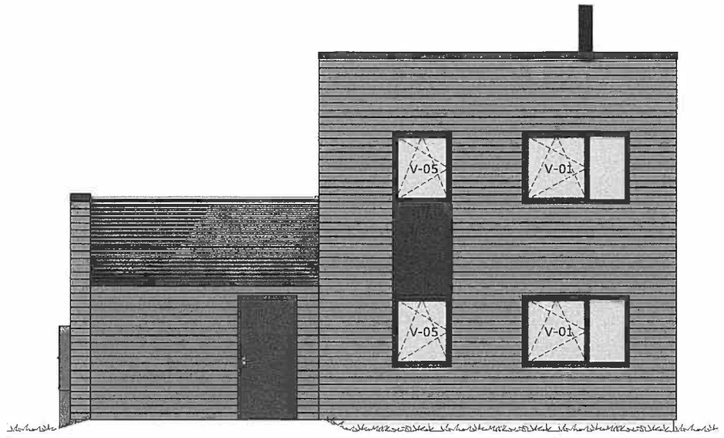
BYGGEFIRMA: NORGESHUS 3 Bygg Mester

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

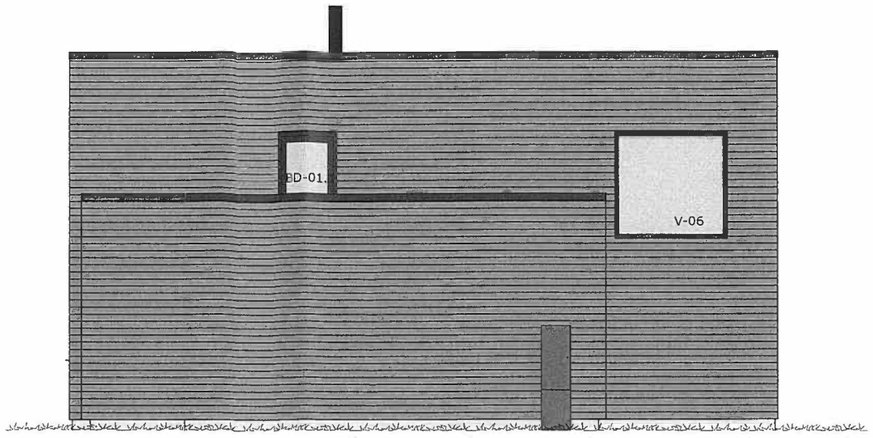
TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

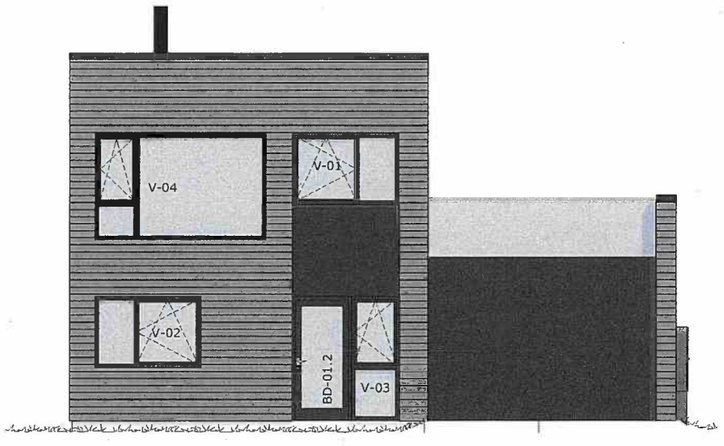
SIDE 10 av 2



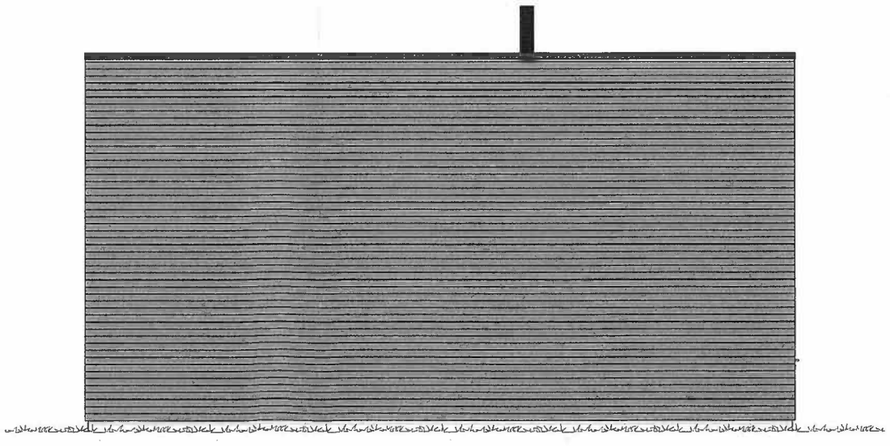
Fasade nordøst 1:100



Fasade sørøst 1:100



Fasade sørvest 1:100



Fasade nordvest 1:100

SNR. 102

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering ihht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	112,5 m²	310,6 m³	B
BRA H01 + H02 + BOD + CARPORT: 64,7+64,7 + 5,4 + 27,6 m²		BRA TOTALT: 162,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ullensaker	45/66	2040	Kløfta
ADRESSE: Borgen Vest BFS4 - Tomt E og F			MOH: 207,2

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
MMO	-	11.12.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend revidert - BFS4	20-0685
TEGNINGEN VISER:	TEGNING NR.:
Fasader	ARK-2-3-01
STATUS:	MÅLESTOKK:
Byggemelding	1:100

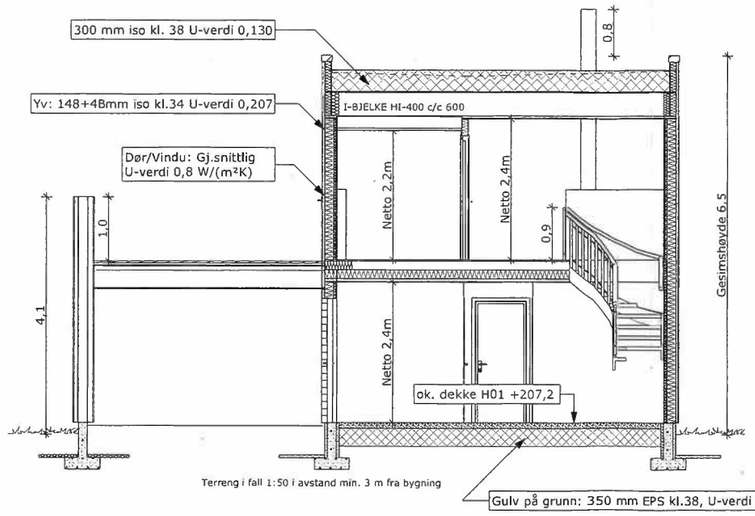
TILTAKSHAVER:
3 Bygg Mester Eiendom AS

BYGGEFIRMA:
NORGESHUS
3 Bygg Mester

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. -



Snitt A 1:100

SUK. 1062

MERKNADER:

Forbehold: Det tas forbehold om mulig nedforet himling pga. tekniske føringer. Arealer er beregnet ut fra tegning og er oppgitt i hht. NS3940. Tekniske forhold i bygningsmessig utførelse kan påvirke arealer i mindre grad.

Boenhet i småhus skal oppføres med skorstein. Kravet gjelder ikke dersom boenheten oppføres med vannbåren varme. Unntak for skorstein forutsetter at vannbåren varme dekker minimum behov for romoppvarming i stue eller tilsvarende rom. Det kan benyttes annen oppvarming på baderom, soverom eller rom som skal holde lavere innetemperatur. Det er ikke krav til vannbårent varmebatteri for ventilasjonen, og det omfatter heller ikke oppvarming av varmt tappevann.

Det er beregnet sikkerhetsglass på vinduer/balkongdører med brystningshøyde mindre enn 0,8 m i områder der det er angitt terrasser/uteplasser. Dette kan fravike fra perspektiver i huskatalogen og det kommer fram av dør- og vindusskjema hvilke vinduer/balkongdører dette gjelder

Prosjektering ihht TEK 17.

Oppvarmet BRA:	BYA:	VOLUM:	ENERGIMERKE
129,4 m²	112,5 m²	310,6 m³	B
BRA H01 + H02 + BOD + CARPORT: 64,7+64,7 + 5,4 + 27,6 m²		BRA TOTALT: 162,4 m²	

BYGGEKOMMUNE:	GNR/BNR:	POSTNR:	POSTSTED:
Ullensaker	45/66	2040	Kløfta
ADRESSE: Borgen Vest BFS4 - Tomt E og F			MOH: 207,2

TEGNET AV:	KONTROLLERT AV:	DATO:	FORMAT:
MMO	-	11.12.20	A3

PROSJEKT:	PROSJEKTNR.:
Trend revidert - BFS4	20-0685
TEGNINGEN VISER: Snitt	TEGNING NR.: ARK-2-2-01
STATUS: Byggemelding	MÅLESTOKK: 1:100

TILTAKSHAVER: 3 Bygg Mester Eiendom AS

BYGGEFIRMA: NORGESHUS 3 Bygg Mester

ARKITEKT- OG INGENIØRKONTORET NORGESHUS AS, PB 161, 7223 MELHUS, TLF: 72 85 69 00

TEGNINGEN ER BESKYTTET ETTER LOV OM OPPHAVSRETT OG SKAL IKKE BENYTTES UTEN VÅR TILLATELSE. TEGNINGEN GJELDER IKKE SOM ARBEIDSTEGNING.

REV. .

Diverse info:

Fast montert innventar medfølger boligen. Foruten:

- Speil og bilder
- Vaskemaskin og tørketrommel
- Tv´er 3 stk
- Lydplanke
- Klatregrep på utvendig klatrevegg
- Klatrevegg innendørs i boden
- Arbeidsbenk i boden
- Verktøy innredning i bod
- Reoler
- Rundt bord utvendig
- Utemøbler
- Varmelampe utendørs
- Møbler innendørs

Dette kan forøvrig selges med boligen etter avtale om pris.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	**Kr 8 200**
Selveierleilighet/rekkehus:	**Kr 10 900**
Ene-/tomannsbolig, tomt:	**Kr 15 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUSS dekker også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUSS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 100/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no

HELP

Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.