PRIVATMEGLEREN
BRUSTAD & PARTNERE

VEDLEGG TIL GARDERMOVEGEN 21

Tilstandsrapport

Gardermovegen 21 , 2050 JESSHEIM

ULLENSAKER kommune

gnr. 135, bnr. 82

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 17.02.2026 **Oppdragsnr.:** 21410-1395 **Referansenummer:** GJ1162

Foretak: Rambøll Norge AS **Takstingeniør:** Lasse Sandaker

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rambøll Norge

Rambøll er en global samfunnsrådgiver innen Bygg & arkitektur, Samferdsel & byutvikling, Energi, Vann, Miljø og Management consulting. På verdensbasis har vi totalt 16 000 medarbeidere, lokalisert i 35 land, og i Norge er vi 1600 medarbeidere fordelt på 15 kontorer.
I Rambøll er vi opptatt av å skape inspirerende og bærekraftige løsninger, som skal gi rom for vekst og utvikling, og som er til det beste for kunden, sluttbrukeren og samfunnet omkring.
Vi utfører større og mindre oppdrag for både det offentlige og private.
Vi leverer følgende tjenester: Verditakst, tilstandsvurdering, skadetakst, naturskadetakst, vurdering av skader etter bygge- og anleggsarbeider, byggtermografi, byggeledelse/prosjektledelse, kvalitetsbefaringer, overtakelsesbefaringer, utarbeidelse av vedlikeholdsplaner, annen byggteknisk rådgivning.
Med våre rapporter skal du føle deg trygg på at du får en objektiv vurdering.



Rapportansvarlig

Lasse Sandaker
Uavhengig Takstingeniør
lasse.sandaker@ramboll.no
965 12 654

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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.

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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Beskrivelse av eiendommen

Boligen er en enebolig over to plan. Eksakt byggeår er ukjent, men kommunale opplysninger indikerer at bygningen er oppført tidlig på 1900-tallet.
Det opplyses av hjemmelshavere at boligen fikk påbygg på 1960-tallet, herunder takoppløft og etablering av bad.
Eiendommen fremstår for øvrig med betydelig behov for oppgraderinger og utbedringer. Flere bygningsdeler har høy alder og bærer preg av alder og slitasje.
For fullstendig oversikt over boligens tilstand og bygningsdeler henvises det til rapporten i sin helhet.

Enebolig - Byggeår: 1905

UTVENDIG Gå til side

Bygningens tak er konstruert i en enkel sadelform med sperrekonstruksjon og et oppløft over badet. Det er utvendig tekket med betongtakstein.
Loftet er utformet som et kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. etasje via en enkel loftsluke.
Ventilasjon håndteres gjennom ventiler i gavlene og luftehull i kledningen under gesimsen.
Takrenner og nedløp av metall.

Bygningens yttervegger er oppført i treverk med standard og byggeskikk fra oppføringsåret.
Veggene er kledd med stående bordkledning av treverk.
Vinduene er fra ulike årstall. De eldste vinduene er fra husets byggeår. Et vindu skiftet i 2011.
Inngangsdør i teak med sidefelt i glass, malt balkongdør i treverk med glassfelt.

Utgang fra stue til en sørvendt terrasse på omtrent 26 m².
Terrassen er belagt med terrassebord som er beiset og har rekkverk laget av tre. Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med en markise.
I tillegg er det en mindre takoverbygd platting på mark foran inngangsdør på omtrent 7m². Plattingen er belagt med terrassebord og har rekkverk laget av tre.

Utvendig trapp ved inngangsparti er av stein/skifer. Trappen ved terrassen er av treverk.

INNVENDIG Gå til side

1.etasje
Gulvoverflater av: Laminat, parkett og belegg.
Veggoverflater av: Stående malt panel, malte slette overflater, mdf-panel og korea-panel.
Himlingsoverflater av: Malt panel, tak-ess og spaltepanel.

2.etasje
Gulvoverflater av: Teppe og belegg.
Veggoverflater av: Stående malt panel, koreapanel, og slette tapetserte overflater.
Himlingsoverflater av: Malt panel og spaltepanel.
Etasjeskiller i form av trebjelkelag mellom kjeller/krypkjeller og 1.etasje.

Eldre malt tretrapp med rekkverk av tre opp til 2.etasje.

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene har malte finerdører med slett utførelse.

Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser, målt totalt 20 mm avvik i stue og 19 mm i kjøkken.

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.
Pusset teglstein pipe innvendig, heldekkende beslag utvendig av metall. Vedovn montert i kjøkken. Sotluke montert i kjøkken.

VÅTROM Gå til side

Badet er overflateoppusset etter byggeåret. Det er flislagte overflater på vegger og gulv, samt ubehandlet panel i himling.
Innredningen består av vegghengt servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant med ett-greps armatur, samt vegghengt speil.
Dusjkabinett er plassert i hjørnet og er utstyrt med dusjbatteri og vegghengt dusjstang.
Badet ventileres naturlig via klaffventil i yttervegg.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har slette fronter og består av benkeskap, høyskap og overskap. Benkeplate er av stål med nedfelt oppvaskkum og ett-greps armatur. Det er benkebelysning og stikkontakter montert under overskap.
Det er plass for komfyr og kjøleskap. Ventilator er integrert i overskap med avtrekk ført ut gjennom yttervegg.
Vannrør er av kobber. Avløpsrør er av plast og stål (soil).

SPESIALROM Gå til side

Toalettrom med frittstående toalett og en vegghengt panelovn for oppvarming.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber. Stoppekran montert i kjellerrom under kjøkken.
Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Eldre VVB på ca. 200 liter montert i kjellerom under kjøkken.

Sikringsskap med hovedsikringer/inntak er utstyrt med keramiske sikringer og er plassert på soverom i 2. etasje. Det elektriske anlegget har både åpne og skjulte føringsveier fra byggeår. Anlegget er senere supplert med flere åpent monterte stikkontakter i boenheten. Hovedbryter er på 32 A, og anlegget er et 230 V anlegg.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Drenering fra ukjent årstall.
Bygget har grunnmur med pusset overflate.
Utvendige avløpsrør er av støpejern med ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via

Beskrivelse av eiendommen

private stikkledninger.

Arealer

Gå til side

Forutsetninger og vedlegg

Gå til side

Lovlighet

Gå til side

Enebolig

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen bygningstegninger i kommunens arkiv.

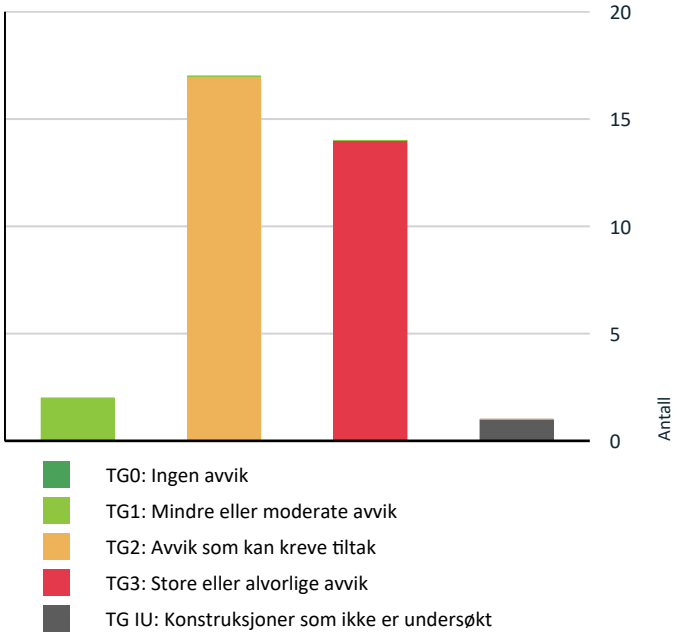
Skjul

• Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen bygningstegninger i kommunens arkiv.

Sammendrag av boligens tilstand

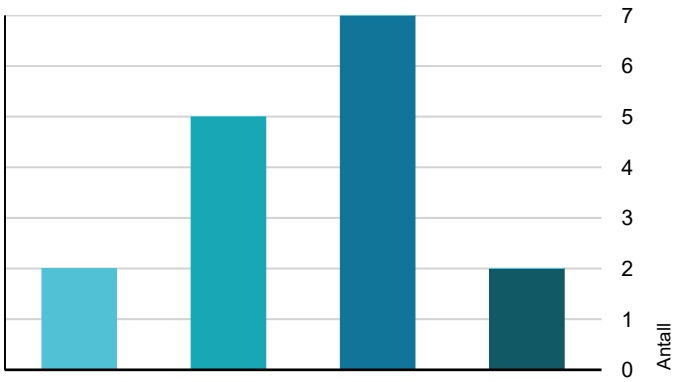
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- 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.

Anslag på utbedringskostnad



- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Rom Under Terreng	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn - 2	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Krypkjeller	Gå til side
Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger	Gå til side
Spesialrom > 1. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper. Gå til side
- Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Tilstandsrapport

ENEBOLIG



Byggeår
1905

Kommentar
Usikkert byggeår. Det fremkommer av kommunale opplysninger at bygget er fra tidlig 1900-tallet. Eier opplyser at boligen er fra 1905.

Anvendelse

Standard
Bygget har gjennomgående lav standard. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger. Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 3 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Yttertaket er tekket med betongtakstein. Synlig undertak består av taktro (trepanel) med over- og underliggere samt lekter. Det er ikke benyttet underlagspapp.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
- Det er avvik:

Taket var snødekt på befaringsdagen, og kontrollen ble derfor basert på det som var synlig samt opplysninger om alder.

Taktekkingen er over 50 år gammel. Kombinasjonen av alder og materialvalg tilsier behov for tiltak, selv om det ikke ble avdekket lekkasjer på befaringsdagen.

Fra loftet observeres det at undertaket ikke har underlagspapp.

Det observeres råteskader på vindskiene og synlig del av undertak i takutstikk.

Konsekvens/tiltak
- Tiltak:

Taktekkingen og undertaket bør skiftes ut, og råteskader på vindskiene må utbedres.
Manglende underlagspapp og høy alder på taket medfører økt risiko for lekkasjer, fuktskader og ytterligere skader på byggets konstruksjon.
Tiltak bør iverksettes for å unngå omfattende følgeskader og sikre takets beskyttende funksjon.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



Råteskader i vindski



Råte i sperreender.



Råteskade i undertak.



Bilde fra loft, takstein observeres igjennom undertak, ingen underlagspapp.

TG 3 Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp er av metall.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.
- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Det er store deformasjoner i renner og nedløp.

Det er betydelig rust og deformasjoner i takrennene.
Det er ufagmessig utførelse på endelokkene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Takrenner, nedløp og beslag bør skiftes ut i sin helhet for å hindre lekkasjer og videre skader på bygningen.

Ufagmessig utførelse på endelokkene bør utbedres for å sikre korrekt funksjon og redusere risiko for vanninntrenging i konstruksjonen.

Betydelig rust og deformasjoner kan føre til redusert levetid og økt fare for fuktskader på fasade og grunnmur.

Renner og beslag bør skiftes samtidig som ny taktekking utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Rust og deformasjoner i takrenner.



Ufagmessig utførelse på endelokk,

TG 2 Veggkonstruksjon

Bygningens yttervegger er oppført i trekonstruksjon med byggeskikk og standard fra oppføringsåret. Ytterveggene er utvendig kledd med stående bordkledning av treverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Overflatebehandlingen av kledningen er slitt, og det er forekomster av svertesopp spredt rundt om på hele boligen. Det er påvist stedvise råteskader i bordkledningen. Skadene er observert på utvendig kledning.

Det anbefales nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget og eventuelt behov for utbedring.

Det mangler musetetting i hjørnekasser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Råteskader i bordkledningen kan fortsette å utvikle seg både i tilliggende bordkledning og til bakenforliggende veggkonstruksjon, dersom en ikke foretar tiltak.

Overflatebehandling av kledningen bør fornyes, og råteskadet kledning må skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risikoen for fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen.

Det bør også gjennomføres nærmere undersøkelser for å kartlegge omfanget av skadene, samt vurderes tiltak for å bedre lufting i nedre kant av kledningen mot grunnmur, for å redusere risikoen for kondens og påfølgende fuktskader.

Musetetting bør etableres i hjørnekasser for å hindre at skadedyr får tilgang til konstruksjonen, da dette kan føre til ytterligere skader og forringelse av bygget.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med eldre takkonstruksjon utført med sperrer. Taket er konstruert i enkel saltaksform med oppløft over bad. Yttertaket er tekket med betongtakstein.
Loftet er utformet som kaldt loft og er tilgjengelig fra gang i 2. etasje via enkel loftsluke.
Ventilasjon av loftet skjer via ventiler i gavler og lufteåpninger i kledning under gesims.

Inspeksjonen har vært begrenset, da det kun var mulig å foreta en visuell kontroll fra lukeåpningen.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er påvist fuktskjolder/skader i takkonstruksjonen.
- Konstruksjonene har omfattende skjevheter.
- Det er registrert istapper fra taket vinterstid.

Tilstandsrapport

Det er observert fuktskjolder rundt pipen.
Det er lite eller ingen lufting nedover taket mot gesims.
Utett loftsluke.
Det registreres også isdannelser fra taket, noe som indikerer luftlekkasje fra varm side, utilstrekkelig lufting, eller en kombinasjon av disse forholdene.
Det observeres råte i enkelte sperreender og åser, på utsiden under takutsikk og gesims.
Det observeres skjevheter i tak over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør gjennomføres utbedringer for å sikre tilstrekkelig ventilasjon av takkonstruksjonen, samt utbedring av fuktskjolder rundt pipen.

Årsaken til isdannelser og luftlekkasjer fra varm side bør kartlegges og utbedres for å hindre ytterligere fuktskader og redusert levetid på takkonstruksjonen.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råte, muggdannelse og konstruksjonsskader.

Ved utskifting av tekking bør det vurderes etterisolering, etablering av ny luftespalte i takkonstruksjonen, samt tiltak med dampsperre mellom 2. etasje og loft for å hindre luftlekkasje, med påfølgende fukt- og kondensskader i takkonstruksjonen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Skjevheter i takkonstruksjonen.



Fuktskjolder rundt pipe.



Begrenset/lite lufting av tak ned mot gesims

TG 3 Vinduer

Vinduer fra ulike årstall. De eldste vinduene er fra husets byggeår. Et vindu skiftet i 2011.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
• Det er påvist avvik rundt innsettingsdetaljer.
• Det er påvist et betydelig antall vinduer med punkterte eller sprukne glassruter.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte vindusglass.
• Det er påvist vinduer med fukt/råteskader.
• Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Tilstandsrapport

Vinduer og karmer er slitte og utette grunnet alder.

Det er observert kondensering på enkelte glass, noe som har ført til fuktskader i treverket. Dette medfører behov for utskiftning av vinduer.

Under befaringen ble det avdekket slitasje på vinduer, dårlige pakninger og noen vinduer var også vanskelige å lukke.

Vindusbeslag mangler eller er ikke til stede.

Det er påvist tegn på råte i vinduskarmer og enkelte vindusrammer. Vennligst se avvikspunktene for nærmere lokalisering av skadene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Vinduer og karmer med råte- og fuktskader bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for fuktinntrenging i bygningskonstruksjonen.

Vinduer med punkterte eller sprukne glassruter bør erstattes for å sikre tilfredsstillende isolasjonsevne og forebygge ytterligere fuktskader.

Manglende eller defekte vindusbeslag må ettermonteres eller utbedres for å sikre tilstrekkelig beskyttelse mot vanninntrenging.

Vinduer med nedsatt funksjon bør justeres eller skiftes ut for å sikre normal bruk og drift.

Slitte eller defekte pakninger bør skiftes for å forbedre tetthet og redusere varmetap.

Unnlatelse av utbedring kan medføre økt risiko for fuktskader, råteutvikling, varmetap og redusert bokomfort.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Fuktskjolder mellom glass



Punktert glass, fuktskader og begynnende råte i karm på beggesider av glass.



Kledning for tett ned mot vannbrett.



Ufagmessig løsning mellom vannbrett og kledning.

TG 3 Dører

Inngangsdør i teak med sidefelt i glass, malt balkongdør i treverk med glassfelt.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist dør(er) med fukt/råteskader.
• Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
• Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
• Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

• Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.

Ytterdør har ikke pakning mellom dørblad og karm, værslitt og bærer preg av lang brukstid.
Balkongdør/karm viser tegn på råte. Mangler beslag ved bunnkarm, vanskelig å åpne/lukke.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Døren(e) står foran utskiftning.

Det bør monteres pakning mellom dørblad og karm for å hindre kald trekk og varmetap.
Ytterdør og balkongdør bør skiftes ut for å forhindre videre forringelse og redusert funksjonalitet.
Det bør monteres beslag ved bunnkarm på dører for å hindre vanninntrenging og fuktskader i konstruksjonen.
Manglende utbedring kan føre til økt varmetap, fuktskader, råteutvikling og redusert levetid for dører og tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en sørvendt terrasse på omtrent 26 m². Terrassen er belagt med terrassebord som er beiset og har rekkverk laget av tre.
Rekkverkshøyden er målt til 90 centimeter. Terrassen er utstyrt med en markise.

I tillegg er det en mindre takoverbygd platting på mark foran inngangsdør på omtrent 7m². Plattingen er belagt med terrassebord og har rekkverk laget av tre.

Vurdering av avvik:

• Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

• Det er påvist fukt-/råteskader i konstruksjonen.

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Bjelkelagskonstruksjonen fremstår som underdimensjonert og har enkelte skjevheter i bæresystemet.

Det er observert værslitt og oppsprukket trevirke i terrassegulv og rekkverksbord.

Plattingen foran inngangsdøren har råteskader i konstruksjonen, terrassebordene og rekkverket. Det registreres skjevheter i platting, rekkverk og søyler.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

• Råteskadet trekledning må skiftes ut.

• Råteskadede konstruksjoner må skiftes ut.

Det bør gjennomføres en grundig vurdering av bjelkelagskonstruksjonen, og nødvendige forsterkningstiltak må utføres for å sikre tilstrekkelig bæreevne og stabilitet.
Værslitt og oppsprukket trevirke i terrassegulv og rekkverk bør skiftes ut for å hindre videre forringelse og redusere risiko for personskade.
Råteskader i platting, terrassebord og rekkverk foran inngangsdøren må utbedres, og skjeve konstruksjoner rettes opp for å sikre trygg bruk og forebygge ytterligere bygningsskader.
Dersom forholdene ikke utbedres, vil dette kunne medføre økt risiko for konstruksjonssvikt, personskade og videre forringelse av bygningsdeler.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Skjevheter i platting foran inngangsparti.



Råte i rekkverk.

TG 2 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp ved inngangsparti av stein/skifer.
Trapp ved terrasse av treverk.

Vurdering av avvik:
- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Konstruksjonene har skjevheter.

Trappen foran inngangspartiet lot seg ikke vurdere på befaringstidspunktet grunnet is og snø.

Tretrappen fremstår som værslitt med utbredt grønskedannelse.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Trappen foran inngangspartiet bør vurderes nærmere når forholdene tillater det, for å avdekke eventuelle skader eller behov for utbedring.
Manglende vurdering kan medføre at skjulte skader ikke oppdages, noe som kan gi økt risiko for ulykker eller forringelse av konstruksjonen.
Tretrappen bør rengjøres og overflatebehandles for å fjerne grønske og beskytte mot videre forvitring.
Dersom tiltak ikke iverksettes, kan dette føre til redusert levetid, økt fare for glatte overflater og ytterligere skader på konstruksjonen.

INNVENDIG

TG 3 Overflater

1.etasje
Gulvoverflater av: Laminat, parkett og belegg.
Veggoverflater av: Stående malt panel, malte slette overflater, mdf-panel og korea-panel.
Himlingsoverflater av: Malt panel, tak-ess og spaltepanel.

2.etasje
Gulvoverflater av: Teppe og belegg.
Veggoverflater av: Stående malt panel, koreapanel, og slette tapetserte overflater.
Himlingsoverflater av: Malt panel og spaltepanel.

Vurdering av avvik:
- Det er stedvis påvist synlige skader på overflater.
- Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.
- Det er påvist heksesot/støvkondens på overflater.

Flere rom har behov for overflateoppgradering og fremstår preget av aldersslitasje og lang brukstid.

Det er registrert utførelsesmessige avvik på laminatgulvet i gangen, med utilstrekkelig omlegg av kortskjøter samt noe svelling i skjøtene.

Videre mangler gulvet i 2. etasje overflatebehandling, med synlig undergulv og hull ned i etasjeskillet. Det er også påvist hull i gulvbelegg på kjøkkenet.
I tillegg forekommer rifter i tapet, sprekker i skjøter på panel samt spor i gulvoverflatene etter tidligere fjernede vegger.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Overflater bør utbedres eller skiftes ut for å sikre tilfredsstillende funksjon, holdbarhet og estetisk standard.

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser samt nødvendige utbedringer av laminatgulvet i gangen, i tillegg til overflatebehandling av gulvet i 2. etasje.

Hull i gulvbelegg på kjøkkenet, rifter i tapet, sprekker i panel og spor etter tidligere fjernede vegger bør utbedres for å hindre videre forringelse og opprettholde god brukskvalitet.

Dersom tiltak ikke gjennomføres, kan dette medføre økt slitasje, forringet inneklima og redusert verdi på boligen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



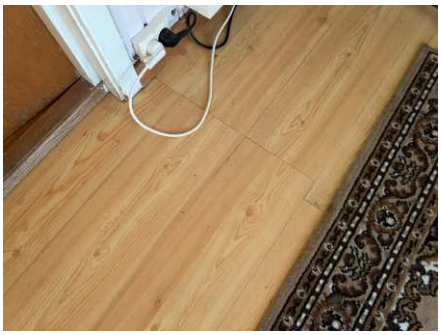
Sår i vegg på toalettrom



Manglende overflate etter utbedring av pipe.



Gulv mangler overflate, sprekk ned i etasjeskillet.



Ufagmessig montering av gulv.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i form av trebjelkelag mellom kjeller/krypkjeller og 1.etasje.

Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser, målt totalt 20 mm avvik i stue og 19 mm i kjøkken. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter på kjøkken. Ellers ble det påvist lokale forskjeller i etasjeskillet, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.
Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht NS 3600.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er registrert symptom på sopp/råte.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Det er påvist skader på konstruksjoner i krypkjeller som er forårsaket av råte eller sopp.
- Det er påvist/opplyst om aktivitet fra skadedyr i trebjelkelag.

Det er registrert svikt i etasjeskillet på kjøkken. Etasjeskillet under kjøkkenet ble inspisert fra matboden under kjøkkenet. Det ble observert skader i gulvbjelkene i form av råte og hull etter treskadeinsekter.

Ytterligere forhold er beskrevet under avsnittet for rom under terreng.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.
- Andre tiltak:

Skadet treverk må skiftes ut, og tiltak mot sopp, råte og skadedyr må iverksettes for å hindre videre skadeutvikling.
Ytterligere undersøkelser bør gjennomføres for å kartlegge omfanget av skadene og sikre at bærende konstruksjoner er tilstrekkelig intakte.
Konsekvensen av å ikke utbedre forholdene er økt risiko for svekket bæreevne, videre råte- og skadedyrangrep, samt redusert levetid og sikkerhet for konstruksjonen.
Ytterligere forhold beskrevet i rom under terreng.

Prisestimat er for kun for kartlegging av skadeomfang. Det anbefales å innhente pristilbud på selve utbedringen når skadeomfanget er kjent.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

Tilstandsrapport



Råteskader og spor etter treskadeinsekter i treverk.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn - 2

Etasjeskiller i form av trebjelkelag mellom 1. og 2.etasje.

Planhet på gulv ble målt i rom på tilfeldige tilgjengelige overflater med laser, målt totalt 16 mm avvik i stue og 13mm på soverom. Lokalt ble det målt 15 mm over 2 meter i stue. Ellers ble det påvist lokale forskjeller i etasjeskillet, utover hva som er standard for legging av flytende gulv.
Avviket tilsvarer TG2 for etasjeskiller iht NS 3600.

Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjellene rettes opp.
Det anbefales å vurdere oppretting dersom det skal legges nytt gulvbelegg, da skjevheter kan føre til oppsprekking i skjøter og knirk.
Dersom det ikke skal utføres større oppgraderinger, kan forholdet holdes under oppsikt.
Konsekvensen av å ikke utbedre er redusert komfort og mulig skade på nytt gulvbelegg.

TG 2 Pipe og ildsted

Pipen er utført i pusset teglstein innvendig, med heldekkende metallbeslag utvendig.
Det er montert vedovn på kjøkkenet med tilhørende sotluke.

I boligen finnes i tillegg to parafinovner, som nå er frakoblet pipen. Ny sotluke og vedovn ble montert omkring 2022 etter utbedring på bakgrunn av fyringsforbud fra brann- og feiervesen. Tilsynsrapport fra denne hendelsen er ikke fremlagt.

Årstall: 2022 **Kilde:** Kontaktperson

Vurdering av avvik:
- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det ble observert sprekker i puss på pipe i begge etasjer.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe for å redusere brannrisiko.

Observerte sprekker i puss på pipe bør utbedres for å hindre videre forringelse og for å redusere risikoen for at varme eller røykgasser trenger ut i tilstøtende konstruksjoner.

Videre anbefales det å innhente tilsynsrapport fra brann- og feiervesenet, da slik dokumentasjon ikke forelå ved befaring.

TG 3 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Tilstandsrapport

Boligen har kjellerrom lokalisert under kjøkken, mens øvrige deler av bygget har blindkjeller/kryperom. Kjelleren er utført som grovkjeller med synlige primærkonstruksjoner i form av betongvegger og betonggulv. Himling består av synlig stubbloft/bjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- Det er påvist synlige fukt/råteskader i treverk i underetg./kjeller, hulltaking er derfor ikke nødvendig
- Det er registrert insekter - symptom på fuktig miljø
- Kjeller har ingen ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er registrert angrep av treskadeinsekter i gulvbjelker, undergulv, stubbloftsbord og trapp.

Videre er det observert råteskader i enkelte gulvbjelker, hvilket samsvarer med forekomst av treskadeinsekter, da slike angrep normalt opptrer i fuktpåvirket treverk. Det observeres også svelleskader i panel under kjøkkeninnredning, noe som indikerer tidliger vannlekkasje fra kjøkken. Konstruksjonen var tørr på befaringsdag.

På murflater i kjellerrommet, særlig på yttervegger, er det registrert salt- og kalkutslag, som indikerer fuktinntrenging og sannsynlig sviktende drenering.

Det er videre observert to nyere søyler med bærende konstruksjon av impregnert treverk i området under kjeller. Dette vurderes å være tiltak utført for å kompensere for svikt i bjelkelag/gulvkonstruksjon under kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å utbedre årsak til fukt-/råteskadene samt utbedre råteskadene
- Andre tiltak:
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Det bør iverksettes tiltak for å utbedre årsakene til fukt- og råteskadene, herunder fjerning av alt skadet treverk og etablering av tilstrekkelig ventilasjon i kjeller for å redusere risiko for videre utvikling av råte og angrep av treskadeinsekter.

Videre anbefales det å undersøke og eventuelt forbedre dreneringsforholdene rundt grunnmuren for å begrense fremtidig fuktinntrenging, samt å følge opp konstruksjonen med regelmessig kontroll for tidlig avdekking av nye skader.

Det må påregnes vesentlige utbedringer av bjelkelaget. Manglende utbedring kan medføre ytterligere svekkelse av bærende konstruksjoner, økt risiko for sopp-, råte- og skadedyrangrep, samt negativ påvirkning på innemiljø og bygningens verdi.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Saltutslag på murvegg.



Råte i gulvbjelke.



Hull etter treskadeinsekter i gulvbjelke.



Hull etter treskadeinsekter på trapp.

Tilstandsrapport

TG 2 Krypkjeller

Vurdering av avvik:
• Det er ikke adkomst til deler av krypkjelleren. Krypkjeller er kun vurdert i tilgjengelige deler. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er ikke adkomst til krypkjelleren og den er ikke undersøkt innvendig. Krypkjeller regnes for å være en risikokonstruksjon som er utsatt for fukt- og råteskader i bunnsvill, trebjelkelaget og andre tilstøtende konstruksjoner, på grunn av fuktighet fra grunnen og kondensering ved temperaturforskjeller. Selv om det ikke er avdekket tegn på skader, betyr ikke dette nødvendigvis at det ikke foreligger skader i eller i forbindelse med krypkjelleren.
• Det er stedvis påvist fuktnivå som tilsier at konstruksjonen kan ha fuktskader.

På bakgrunn av de påviste fukt-, råte- og insektskadene i kjellerrommet under kjøkken, vurderes det som sannsynlig at tilsvarende skader også kan forekomme i tilstøtende blindkjeller/krypkjeller. Området har begrenset inspeksjonsmulighet, og skjulte konstruksjoner kan derfor være påvirket uten at dette er synlig ved befaring.

Det anbefales nærmere undersøkelser av krypkjeller for å avdekke eventuelle skjulte skader.

Konsekvens/tiltak

Det anbefales å gjennomføre nærmere undersøkelser av krypkjelleren for å avdekke eventuelle skjulte fukt-, råte- eller insektskader, spesielt i områder med begrenset inspeksjonsmulighet.

Manglende tilgang og inspeksjon medfører økt risiko for uoppdagede skader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende reparasjonsbehov og redusert levetid for bygget dersom skader ikke avdekkes og utbedres i tide.

Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverkere. Kostnadsestimat er en estimert sum for en ytterligere kontroll og eventuell enkel
utbedring, om kontroll avdekker ytterligere skader/feil/mangler så må det påberegnes ytterligere kostnader.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Innvendige trapper

Eldre malt tretrapp med rekkverk av tre opp til 2.etasje.

Vurdering av avvik:
• Det er betydelig knirk i trapp.
• Trappen er nokså bratt og lite egnet for trapp mellom boligrom.
• Trappen har en del slitasjegrad utover det som er normalt ut ifra alder.

Trappen har registrerte overflateskader og slitasje i form av hakk, sprekker og knirkelyder. Malte trinn fremstår som noe glatte, hvilket kan medføre økt sklirisiko.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Trappen må påregnes skiftes ut.

Det bør utføres utbedring av overflateskader og slitasje, samt tiltak for å redusere knirk og forbedre trinnenes sklisikkerhet.
Dette vil redusere risikoen for fall- og skliskader.

TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører er fra ulike årstall og har ulik utforming. De fleste dørene er finerdører med slett utførelse.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.
• Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Det er registrert skjevheter i enkelte innvendige dører, hvor dørblad tar i karm. Slike skjevheter kan skyldes forhold som unøyaktig montering, bevegelser i bygningskonstruksjonen over tid, fuktpåvirkning med påfølgende svelling i karm og dørblad, samt manglende justering og vedlikehold.

Videre er det observert knust glass i dør mellom gang og stue, avskalling av finer på dørblad i 2. etasje, samt hull i dør til toalettrom.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

Det bør foretas justering av skjeve dører for å sikre funksjon og forhindre ytterligere slitasje.

Knust glass i dør mellom gang og stue bør skiftes ut for å ivareta sikkerhet og estetikk.

Avskalling av finer og hull i dørblad bør utbedres eller dørene byttes for å opprettholde funksjon og utseende.

Manglende utbedring kan føre til redusert brukervennlighet, økt slitasje og potensiell fare for personskade.

TG 1 Andre innvendige forhold

Oppvarming: Elektrisk og vedfyring.

Til opplysning: Det er en eldre parafintank montert i gang, denne er ikke lenger i bruk. Parafinovnene er frakoblet, i følge eier.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad i 2. etasje, overflateoppusset etter byggeåret.
Det er flislagte overflater på vegger og gulv, og ubehandlet panel i himling.
Badet er innredet med et vegghengt servantskap med profilerte fronter. Skapet har heldekkende servant med ett-greps armatur, vegghengt speil.
Dusjkabinett er plassert i hjørnet, med dusjbatteri og vegghengt dusjstang.
Badet ventileres naturlig via klaffventil i vegg.

Pga. manglende dokumentasjon kan undertegnede selvfølgelig ikke gi noen form for tetthetsgaranti.
En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran/fallforhold for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav.
Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, og røranlegg dokumenteres.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boligen selges som dødsbo, og at selger ikke har bebodd eiendommen. Selger har derfor begrenset kjennskap til boligens tilstand, herunder våtrommenes utførelse og bruk.
Opplysninger om våtrom er i hovedsak basert på tilgjengelig dokumentasjon og visuell befaring, og selger har i begrenset grad kunnet supplere eller verifisere informasjonen. Det kan således foreligge feil og mangler som ikke er avdekket eller spesifikt omtalt.
Kjøper anbefales å gjennomføre en særlig grundig besiktigelse, gjerne med bistand fra teknisk sakkyndig.
Videre bemerkes det at våtrommet ikke har vært i bruk siden mai 2025, noe som kan medføre at eventuell fuktproblematikk ikke fremstår synlig ved befaringstidspunktet.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har panel.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 15mm.

Vurdering av avvik:
- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Hele gulvet utsettes normalt ikke for vannpåvirkning. Ved større lekkasje kan vann renne ut av døråpningen grunnet lav høydeforskjell mellom membran ved dør og overkant sluk. Det er registrert motfall på gulv fra under innredning mot dør, hvilket innebærer at lekkasje ved vask kan føre til vann utenfor våtrommet.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas utbedring av fallforhold.

• Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

• Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og membran ved dørterskel for å sikre at vann ledes til sluk og ikke ut av rommet.
Motfall på gulv bør utbedres for å hindre at lekkasjevann ledes mot dør og ut av våtrommet.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader i tilstøtende rom og konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Ingen membranoppkant under terskel på dør.

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.

• Det er påvist tegn på utettheter på våtrommet.

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke etablert membranoppkant ved rørgjennomføringer (avløp) under servant. Videre er det påvist tegn til utettheter ved vanntilførsel til dusjkabinett, herunder registrert råteskader i stendere/bjelker i vegg mot kott.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør etableres membranoppkant ved rørgjennomføringer for å hindre fuktinntrengning i konstruksjonen.
Tegn til utettheter og registrerte råteskader må utbedres for å unngå videre skadeutvikling og redusere risikoen for omfattende fuktskader i vegg og tilstøtende rom. Manglende inspeksjonsmulighet av sluk øker risikoen for skjulte skader og kostbare reparasjoner.
Våtrommets tettesjikt/membran står foran utbedring/utskiftning. Det må planlegges full renovering av våtrommet da restlevetiden anses å være marginal.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000

Tilstandsrapport



Ingen membran/mansjett rundt avløp under innredning.



Synlig membran i sluk, Utførelsen mellom membran og sluk er uoversiktlig, og det kan følgelig derfor ikke sies at løsningen er fullgod og vannsikker mot lekkasjer.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med heldekkende servant. Dusjkabinett i hjørnet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist fuktskader på innredningen, svelleskader på hyller og bunnplate i skap.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Det bør foretas utbedring eller utskifting av innredningen for å hindre videre fuktskader og for å sikre funksjon og levetid på sanitærutstyret.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering via klaffventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Ventilasjonen av rommet er utilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
• Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.

Det bør etableres mekanisk avtrekk for å forbedre ventilasjonen i rommet, da utilfredsstillende ventilasjon kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktbelastning og risiko for mugg- og råteskader.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er tatt fra kott og fra gang, inn mot våtsone. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold, men det ble avdekket råteskader i en stokk i vegg mellom kott og våtsone. Det bemerkes igjen at våtrommet ikke har vært i bruk på over ett år, noe som kan medføre at eventuell fuktproblematikk ikke fremstår synlig ved befaringstidspunktet. Ytterligere undersøkelser anbefales.

Vektprosent målt i treverk på befaringsdatoen var under målbare verdier.
Instrumentet er kalibrert for tresorten det måles i (Nordisk gran). Måleresultatet vurderes å være tilfredsstillende.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Hulltaking er foretatt og det er påvist avvik i konstruksjonen.

Det ble påvist råteskade i vegg ved hulltaking.

Konsekvens/tiltak

Det bør gjennomføres ytterligere undersøkelser og utbedring av råteskaden i veggen.
Konsekvensen av å ikke utbedre råteskaden er økt risiko for videre forringelse av konstruksjonen, svekket bæreevne og potensiell spredning av skaden til tilstøtende bygningsdeler.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom kott og dusjsone. I overkant kan man se råteskader i stokk



Nærbilde av råteskadet stokk, ingen målbare verdier på befaringsdag.



Måling av trefukt i lukket veggkonstruksjon mellom gang og dusjsone.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Eldre kjøkkeninnredning av ukjent merke. Kjøkkeninnredningen har slette fronter og inkluderer benkeskap, høyskap og overskap. Benkeplater av stål med nedfeltoppvaskkum med ett-greps kran. Benkeskapsbelysning og stikkontakter under overskap. Plass for komfyr og kjøleskap. Ventilator i overskap med utkast gjennom yttervegg. Vannrør av kobber. Avløpsrør av plast og stål (soil).

Det er ikke montert lekkasjestopper eller komfyrvakt, dette til info.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.
• Det er registrert utettheter eller vannlekkasjer i røropplegg.
• Det er påvist fuktskjolder/svelling i bunnplate i benkeskap.
• Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventet på et kjøkken.

Tilstandsrapport

Kjøkkeninnredning og tilhørende overflater fremstår som sterkt slitt, og kan ikke lenger anses å oppfylle sin funksjon etter normal bruk. Det er videre registrert betydelig slitasje på gulvoverflaten, hull i belegg.

Det er registrert at enkelte dører og skuffer er trege å åpne og lukke, noe som kan skyldes slitasje og/eller skjevheter i innredningen.

Det er observert tegn til tidligere lekkasje på kjøkken, herunder fuktskjolder og svelling i bunnplate i benkeskap under kjøkkenkum. Dette indikerer fuktpåvirkning fra lekkasje i skapet, og forholdet vurderes å ha sammenheng med skadene beskrevet under punktet «Rom under terreng».

Det er registrert svak lukt som kan assosieres med mus, og det er observert musefelle i benkeskap under kjøkkenkum. Det er ikke påvist synlige ekskrementer ved befaring, men nærmere undersøkelser anbefales for å avklare eventuell pågående aktivitet eller tidligere angrep.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen.

Kjøkkenet bør totalrenoveres for å gjenopprette funksjonalitet og tilfredsstille dagens krav til bruk og hygiene.

Skader og fuktskjolder i gulv og bunnplate i benkeskap må undersøkes nærmere og utbedres for å hindre videre fuktskader, råte og mulig muggdannelse, samt for å sikre at det ikke foreligger aktive lekkasjer. Manglende utbedring kan føre til ytterligere skade på konstruksjonen og redusert innemiljø.

Videre bør det gjennomføres tiltak for å hindre mus i å komme inn, samt nærmere undersøkelser for å avklare eventuell pågående aktivitet, for å unngå helsemessige ulemper og ytterligere skader på bygningsmassen.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Musefelle og fuktskader under oppvaskkum.



Innredning bærer preg av bruksslitasje.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Kjøkkenventilator montert i overskap, med utkast gjennom yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Det er registrert avvik med avtrekk.
- Kjøkkenet mangler styrt tilluftsventilering.

Kjøkkenventilator fremstår i dårlig teknisk stand og har utilstrekkelig avtrekk/luftmengde, hvilket gir redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Ventilatoren må skiftes.
- Det bør etableres tilluft til kjøkken.

Kjøkkenventilatoren bør skiftes ut, og det bør etableres tilfredsstillende tilluftsventilering for å sikre tilstrekkelig luftutskifting.
Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for dårlig inneluft, fuktproblemer og skader på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Tilstandsrapport



Dårlig av trekk fra ventilator.

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom med frittstående toalett og en vegghengt panelovn for oppvarming.

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det er registrert stedvise skader i laminatgulv og veggflater. Toalettrommet fremstår funksjonelt, men bærer preg av alderslitasje.
Det er ikke montert håndvask på toalettrommet.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det bør utbedres stedvise skader i laminatgulv og veggflater for å hindre videre forringelse og opprettholde funksjonalitet.

Montering av håndvask bør vurderes for å sikre tilfredsstillende hygiene.

Manglende utbedring kan føre til økt slitasje, redusert brukervennlighet og dårligere hygieniske forhold.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er hovedsaklig av kobber. Stoppekran montert i kjellerrom under kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Stoppekranen lot seg ikke stenge eller åpne uten betydelig kraft på befaringsdagen, og ble derfor ikke funksjonstestet. Årsaken til at funksjonstesting ikke ble utført er at det var fare for skade på stoppekranen ved bruk av ytterligere kraft.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- Anlegget må sjekkes av fagperson, som må utføre eventuelle tiltak på anlegget.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tilstandsrapport

Stoppekranen bør kontrolleres og eventuelt utbedres eller skiftes av fagperson for å sikre at den fungerer som den skal.
Dersom stoppekranen ikke fungerer ved behov, kan det føre til problemer med å stenge vanntilførselen ved lekkasje eller andre hendelser, noe som øker risikoen for vannskader.

Ytterligere undersøkelser anbefales. Det bør gjennomføres en fagmessig gjennomgang av sanitær- og røropplegg i samarbeid med rørlegger. Det må påregnes utskifting av deler av anlegget, da alder og tilstand tilsier økt risiko for plutselige lekkasjer og funksjonssvikt i eldre installasjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern og plast.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
- Det er redusert avrenning ved samtidig tapping i utstyr.

Det registreres redusert avrenning ved bruk av servant på bad.

Konsekvens/tiltak
- Avløpsanlegget må sjekkes av fagperson og det må foretas nødvendige tiltak for å få det til å fungere.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Tidspunkt for utskiftning av avløpsrør nærmer seg.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.
- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Det bør foretas nærmere undersøkelser av avløpsanlegget for å avdekke årsak til redusert avrenning, samt etablere tilfredsstillende lufting og stakemulighet.
Manglende tiltak kan føre til økt risiko for tilstopping, dårlig lukt og eventuelle vannskader.
Alder på rørene medfører også økt fare for lekkasjer og driftsproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonssystemet i boligen bruker en kombinasjon av naturlig tilluft og mekanisk avtrekk. Tilluften strømmer inn i boligen gjennom ventiler i ytterveggene. Dette gir en naturlig forsyning av frisk luft.

Vurdering av avvik:
- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er ikke ventiler i alle oppholdsrom.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det bør etableres ventiler i alle oppholdsrom for å sikre tilstrekkelig luftutskifting. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima, økt risiko for fuktskader og redusert bokomfort.

TG 2 Varmtvannstank

Eldre VVB på ca. 200 liter er montert i kjellerom under kjøkken.

Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG. 2 er valgt på grunn av at elementet/materialet har en brukstid som tilsier at det er hensiktsmessig å holde det under en viss oppsikt. Det betyr at strakstiltak ikke vurderes å være påkrevd, men at utbedringer bør planlegges innen rimelig tid.

Konsekvens/tiltak
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Tilstandsrapport

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank, samt sørges for korrekt el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for vannskader ved lekkasje, samt fare for brann eller elektrisk støt ved feil el-tilkobling.

På grunn av tankens alder bør utskifting vurderes, da skader kan oppstå plutselig.

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.

Tilstanden 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.

Sikringsskap med hovedsikringer/inntak er utstyrt med keramiske sikringer og er plassert på soverom i 2. etasje. Det elektriske anlegget har både åpne og skjulte føringsveier fra byggeår.

Anlegget er senere supplert med flere åpent monterte stikkontakter i boenheten. Hovedbryter er på 32 A, og anlegget er et 230 V anlegg.

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.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Eier opplyser at alle elektriske arbeider er utført av autorisert elektriker.

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæringer mangler.

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 Det foreligger ikke kontrollrapport fra offentlig myndighet.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent Ukjent, eiere har ikke bodd i boligen.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ukjent.

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?
   Ja

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?

Tilstandsrapport

Ja

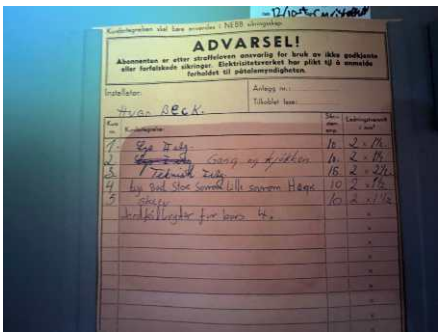
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Grunnet alder og ingen dokumentasjon anbefales det en gjennomgang av hele det elektriske anlegget.

Generell kommentar

På bakgrunn av anleggets alder og begrenset tilgjengelig dokumentasjon anbefales det å gjennomføre en fagmessig kontroll av det elektriske anlegget. Ved eventuelle oppgraderinger eller modernisering av boligen må det påregnes behov for økt elektrisk kapasitet sammenlignet med dagens løsning.



Sikringsskap



Kursfortegnelse

TOMTEFORHOLD

TG 3 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Drenering fra ukjent årstall.

Vurdering av avvik:
- Det mangler, eller på grunn av alder er det sannsynlig at det mangler, utvendig fuktsikring av grunnmuren ved kjeller/underetasje.
- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har funksjonssvikt/svært begrenset effekt.

Basert på observasjoner i kjellerrommet under kjøkken, herunder fuktskjolder samt salt- og kalkutslag på murvegger, indikeres det funksjonssvikt i dreneringssystemet.

Konsekvens/tiltak
- Det må foretas utskiftning av drenering/tettesjikt.

Det bør etableres ny drenering og utvendig fuktsikring av grunnmuren for å hindre videre fuktinntrengning i kjeller.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fuktskader, muggdannelse og forringelse av bygningskonstruksjonen, noe som kan medføre redusert bruksverdi og økte utbedringskostnader over tid.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Saltutslag fra kjellerrom.



Saltutslag fra kjellerrom.

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygget har grunnmur med pusset overflate.

Vurdering av avvik:
• Innsiden av grunnmuren har misfarging.

Det er registrert fuktskjolder ved gulvnivå samt saltutslag på murflater.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det bør utføres tiltak for å utbedre fuktskjolder og saltutslag på murflater, for eksempel ved å forbedre drenering og fuktsikring.

Dersom dette ikke utbedres, kan det føre til økt fuktbelastning, skader på konstruksjonen og dårligere inneklima.

TG IU Terrengforhold

Det er snødekte flater slik at utvendig terrengfall på forsvarlig vis ikke kan vurderes.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av støpejern med ukjent alder. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av jernrør med ukjent alder. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Kombinasjonen av alder og materiale på utvendige vann og avløpssystemet tilsier at man må påregne utskiftinger. Tidspunktet for dette er det vanskelig og si noe om.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av tilstanden på utvendige vann- og avløpsledninger, og det må påregnes utskiftinger i nær fremtid.

Konsekvensen av å ikke utbedre eldre ledninger er økt risiko for lekkasjer, driftsstans og kostbare skader på eiendommen.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Vurdering av avvik:
• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
• Åpninger i rekkverk på utvendige trapper er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Det er ikke montert rekkverk på utvendige trapper.
• Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggteknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i utvendige trapper.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverk for utvendige trapper må monteres for å lukke avviket.

Tilstandsrapport

- Innhent nytt røykvarslerutstyr.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Rekkverket på utvendige trapper er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i innvendige trapper opp til dagens krav.
- Åpninger i innvendige trapper er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rekkverk bør oppgraderes eller ettermonteres slik at høyde og åpninger tilfredsstiller dagens forskriftskrav, for å redusere risikoen for fallulykker.

Det bør gjennomføres radonmålinger og eventuelt etableres radonsperre dersom forhøyede verdier påvises, for å unngå helserisiko knyttet til radoneksponering.

Røykvarslerutstyr må kompletteres eller repareres slik at det oppfyller kravene i byggteknisk forskrift, for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade og materielle skader.

Bygninger på eiendommen

Skjul



Anvendelse

Brukt til oppbevaring.

Byggeår

Kommentar

Ukjent byggeår.

Standard

Redskapsbod oppført i bindingsverkskonstruksjon av treverk, utvendig kledd med stående trekledning. Gulv er utført som trekonstruksjon fundamentert på steinfundamenter direkte på terreng.

Takkonstruksjonen er utført som saltak. Takrenner og nedløp er av metall.

Boden er inndelt i fire rom med separate adkomster, utstyrt med enkle tredører med stablehengsler. Bygningen er uisolert.

Eier opplyser at taket er skiftet for ca. 10 år siden.

Vedlikehold

Bygningen er av eldre dato og fremstår preget av mangelfullt vedlikehold samt begrensede oppgraderinger over tid. Det må påregnes behov for utbedrende tiltak og modernisering.
Merk: Bygningen er ikke tilstandsvurdert.
Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

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

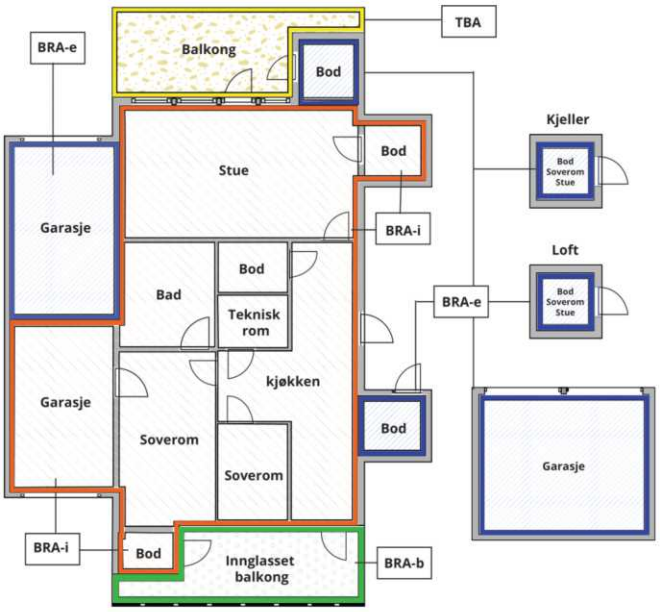
Hva er måleverdig areal?

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 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

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	59			59	33
2. Etasje	45			45	
SUM	**104**				**33**
SUM BRA	**104**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Gang m/trapp, toalettrom, kjøkken, stue, stue 2		
2. Etasje	Gang, bad, stue, soverom		

Kommentar

I tillegg foreligger det to kott i 2. etasje som ikke er måleverdige, med omtrentlig gulvareal på henholdsvis ca. 6 m² og ca. 7 m², og kjellerrom under kjøkken på omtrent 11m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Skjul

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Etasje		28		28	
SUM		**28**			
SUM BRA	**28**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Etasje		Bod, bod, bod, bod	

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Bygget var fullt av innbo på befaringstidspunkt. Så bygningen er målt utvendig og arealet er fastsatt omtrentlig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det foreligger ingen bygningstegninger i kommunens arkiv.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Rambøll Norge AS
Vestvollveien 34 D
2019 SKEDSMOKORSET

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Lasse Sandaker	Takstingeniør
	Gunn Lillian Furuseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
3209 ULLENSAKER	135	82		0	1646.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Gardermovegen 21

Hjemmelshaver

Furuseth Gunn Lillian, Furuseth Harald Odvin, Furuseth Heidi

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen ligger sentralt på Jessheim, i Ullensaker kommune, Akershus fylke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i henhold til gjeldende reguleringsplan.

Om tomten

Flat tomt.

Tinglyste/andre forhold

Eiendommen ligger innenfor kulturvernminneplanen.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Del med takstmann	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Fra Infoland	13.02.2026		Gjennomgått		Nei
Plantegninger	16.02.2026	Plantegninger fra Diakrit.	Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	
2	17.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Selger er et dødsbo og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Takstmann tar forbehold om oppståtte endringer av tilstand etter befaring.
Alle TG. og kommentarer er gitt etter tilstand på befaringsdatoen.
Alle målinger, fuktsøk ol. Er de faktiske forholdene på befaringsdatoen.
Det påpekes at takstmann ikke har elektrofaglig kompetanse, selvom om elektriske installasjoner er vurdert i rapporten.

Takstmann innhenter opplysninger om boligen fra eier på befaringen, dette for å kunne gi et så godt bilde av bygningsmassen som mulig, usynlige installasjoner som bla. gulvvarme osv er opplysninger selger har gitt ved befaringen uten at takstmannen nødvendigvis har mulighet til å funksjonsteste eller etterprøve om de opplysninger som er gitt faktisk stemmer.

Det er selgers plikt at opplysninger om utført arbeide/oppgradering som selger skulle ha vist eller må kjenne til fremkommer. Selger har også lest igjennom utkast til rapporten å kontrollert for feil/mangelfulle opplysninger før rapporten blir publisert i salgsoppgaven.
Egenerklæring er ikke utfyllt før befaringsdagen.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligen selges for et dødsbo. Selger har ikke bebodd den eiendom som legges ut for salg. Selger har derfor ikke
spesifikk kunnskap om eiendommen, og har i begrenset grad kunnet supplere og/eller kontrollere opplysningene. Det kan i denne sammenheng eksistere
feil og skader på eiendommen som ikke er spesifikt opplyst.
Kjøper oppfordres til å foreta en særliggrundig besiktigelse, gjerne med bistand av teknisk
sakkyndig.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Brustad & Partnere

Oppdragsnr.
121260052

Selger 1 navn
Harald Odvin Furuseth

Gateadresse
Gardermovegen 21

Poststed	Postnr
JESSHEIM	2050

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 121260052

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 121260052

E-Signing validated

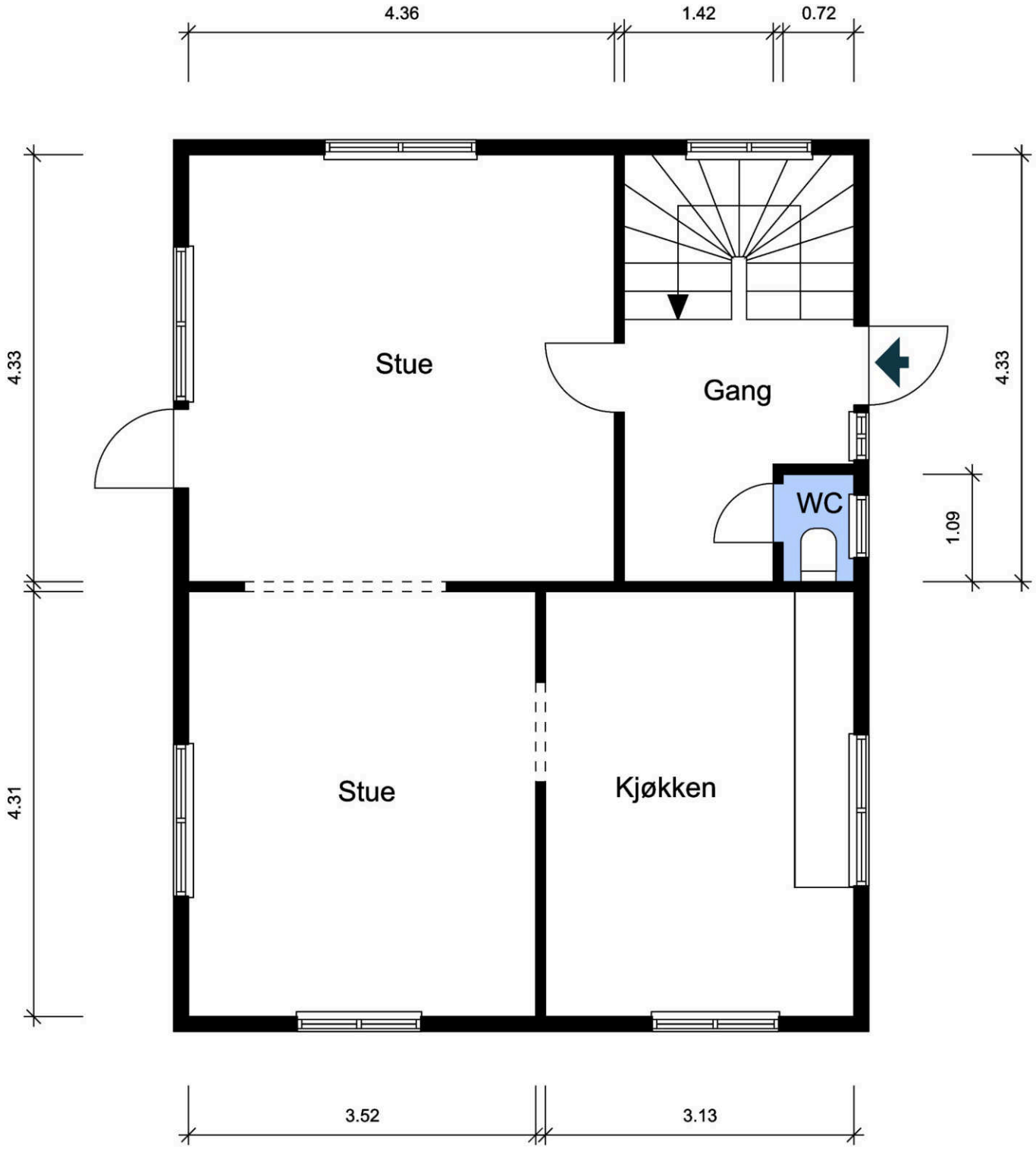
secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Furuseth	20b38a2b2accbc17020f1 6b054ae0089f58a4ffa	17.04.2026 11:10:47 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 121260052

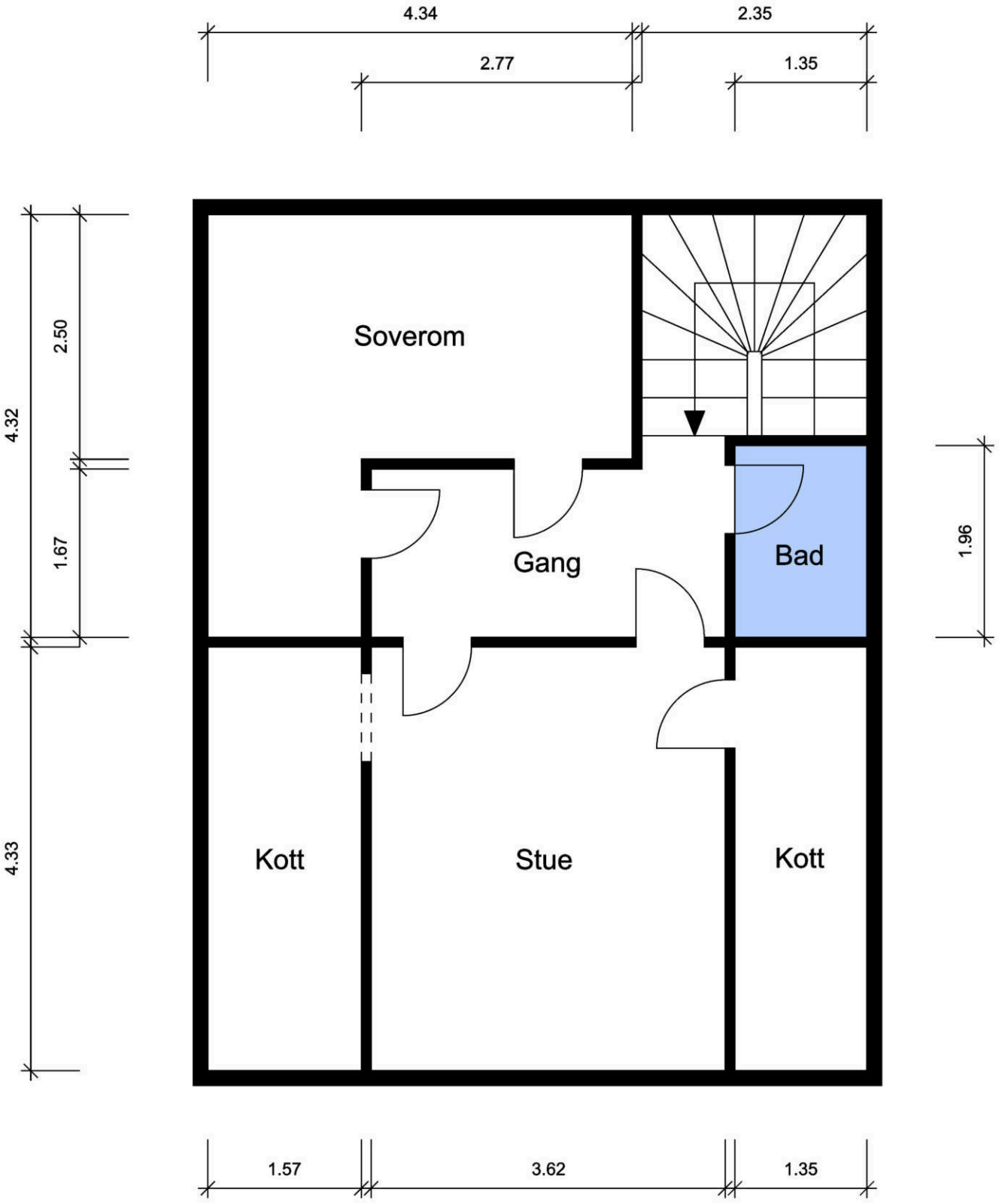
- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

1 etasje



Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

2 etasje



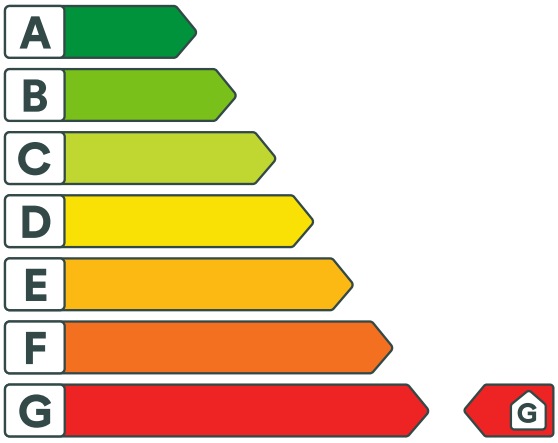
Planskissen er ikke i målestokk. Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som nøyaktig. Det tas ikke ansvar for evt. feil.

enova

Energiattest



Adresse **Gardermovegen 21, 2050 JESSHEIM**	
Dato for energimerking **16.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-259899**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **151257062**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **82**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1905**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **104,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **80,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **584,51 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **769,32 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **65 921 kWh**

Gardermovegen 21, 2050 JESSHEIM

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Gardermovegen 21, 2050 JESSHEIM

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 7: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 16: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 17: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 18: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 20: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 21: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

ULLENSAKER
KOMMUNE

Proconet

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

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	86540	Nina Skoglund	12.02.2026.

FORESPØRSEL OM OFFENTLIGE PLANER MM I FORBINDELSE MED SALG AV EIENDOMMEN GNR: 135 BNR: 82 SNR:

Forespørsel datert: 11.02.2026.

Eiendom

☒ Oppgitt areal i matrikkelen 1646,6 m^2. ☐ Snr. har en andel på 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 i reguleringsplan for «» m/best. vedtatt

Endringer:

☒ Eiendommen er ikke regulert.

Avsatt i kommunedelplan for: Jessheim til: kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende. Gjennomføringssone – Krav om felles planlegging vedtatt 17.06.2025.

Grenser inntil reguleringsplan for: «Jessheim videregående skole» vedtatt 30.04.2024. og «Gang/sykkelveg langs RV 174, Trondheimsvegen Gjestadteiet» vedtatt 02.11.1992.

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 både rød og gul vegstøysone.

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.

☐ Tilknyttet off. vann, men har septik.

☐ Vannmåler er installert.

☒ Eiendommen ligger til offentlig veg.

☐ Ikke tilknyttet off. vann og avløp.

☐ Skal tilknyttes off. vann og avløp.

☒ Vannmåler er ikke installert.

☐ Eiendommen ligger til privat veg.

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 10979,-. Dette er uten renovasjon.
Restanser fra tidligere terminer er kr. 0,-.

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

BEBYGGELSE:

Hovedbygning byggemeldt .

Garasje byggemeldt .
Tilbygg byggemeldt

☐ Har ferdigattest.

☐ Har midlertidig bruksattest.

☒ Har ikke ferdigattest.

☒ Har midlertidig bruksattest.

1 stk. boenhet er registrert i matrikkelen.

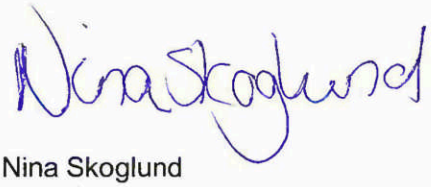
ANDRE MERKNADER:

Eiendommen ligger innenfor kulturvernminneplanen.

For ulike registrerte farer se NVE atlas.

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

Med hilsen



Nina Skoglund
konsulent
Geodata
47782453

Vedlegg:

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

Ordre: **86540**

Eiendom: **3209-135/82/0 Andel 0**
Gardermovegen 21
2050 Jessheim

K32090006 Kommunale avgifter

LINADEMKO@GMAIL.COM, 13.02.2026 13:54:

Levert til kunde

Kommunale avgifter for 2026 er kr. 10979,-.

Ordre: **86540**

Eiendom: **3209-135/82/0 Andel 0**
Gardermovegen 21
2050 Jessheim

K32090008 Tilknytning til vei vann og avløp

LINADEMKO@GMAIL.COM, 13.02.2026 13:53:

Levert til kunde
Tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen ligger til offentlig veg.
Vannmåler er ikke installert.

Matrikkelrapport MAT0011

Matrikkelbrev

Kartverket

For matrikkelenhet:

Kommune:	3209 - ULLENSAKER
Gårdsnummer:	135
Bruksnummer:	82

Utskriftsdato/klokkeslett:	13.02.2026 kl. 08:34
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:	Grunneiendom
Bruksnavn:	GRANSET
Etableringsdato:	18.06.1913
Skyld:	0,06
Er tinglyst:	Ja
Har festegrunner:	Nei
Er seksjonert:	Nei

Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 135 / 82	1 646,6 m2	

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		261158	FURUSETH GUNN LILLIAN		FLAENVEIEN 40 2015 LEIRSUND	1 / 3
Hjemmelshaver		250357	FURUSETH HARALD ODVIN		Jordelia 1 3267 LARVIK	1 / 3
Hjemmelshaver		161072	FURUSETH HEIDI	H0204	GARDERMOVEGEN 32 2050 JESSHEIM	1 / 3

Eiere registrert hos Skatteetaten

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Eier registrert hos Skatteetaten		261158	FURUSETH GUNN LILLIAN		FLAENVEIEN 40 2015 LEIRSUND	
Eier registrert hos Skatteetaten		250357	FURUSETH HARALD ODVIN		Jordelia 1 3267 LARVIK	
Eier registrert hos Skatteetaten		161072	FURUSETH HEIDI	H0204	GARDERMOVEGEN 32 2050 JESSHEIM	

Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6669424	620141		1 646,6 m2	

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

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 - 135/82		
		Omnummerert fra:	3033 - 135/82		
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst	01.01.2020	smatmynd	01.01.2020
Omnummerering		Omnummerert til:	3033 - 135/82		
		Omnummerert fra:	0235 - 135/82		
Endre egenskap	03.03.2011			0235bor	03.03.2011
Annen forretningstype		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 135/82	0	
	Sentralpunkt flyttet				
Skylddeling	18.06.1913				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0235 - 135/1	0	
		Mottaker	0235 - 135/82	0	

Adresser

Adressetype	Adressenavn / Adressetilleggsnavn	Adressekode / Kildekode	Adressenr / Koord.syst. / Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Gardermovegen	4200	21		Grunnkrets 0221 Gjestadhagen	Nei
					Stemmekrets: 9 Jessheim	
			EUREF89 UTM Sone 32		Kirkesokn: 02070701 Hovin	
			6669435	620146	Postnr.område: 2050 JESSHEIM	
					Tettsted: 659 Jessheim	

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 151 257 062
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669435 Øst: 620146
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Enebolig
Næringsgruppe: Bolig
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer	
Bruksareal bolig:	102	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	102	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt
L01	0	43	0	43	0	0	0
H01	1	59	0	59	0	0	0

Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
4200 Gardermovegen 21	H0101	Bolig	0	0		0	0	135/82

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0235-0207-012	SKJUL/GARASJE, GRANSET, GARDERMOVN., GJESTAD

Bygningsnr: 151 257 070
Løpenr:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6669434 Øst: 620163
Bygningsendringskode:
Bygningstype: Garasjeuthus anneks til bolig
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring
Bygningsstatus: Tatt i bruk
Energikilder:
Oppvarming:

Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer	
Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:	
Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:	
Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:	
Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:	
Bruttoareal annet:				Ferdigattest:	
Bruttoareal totalt:	0				

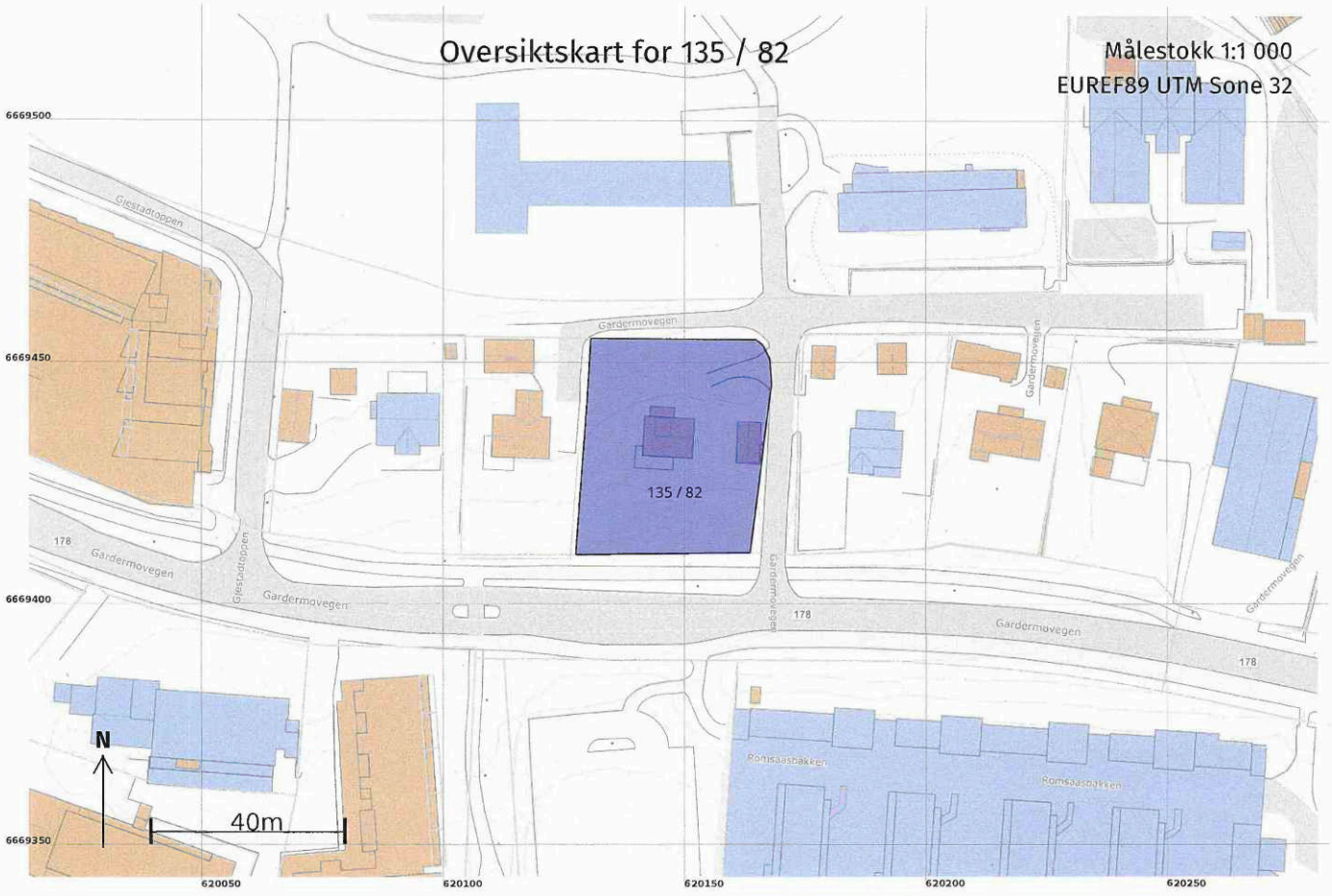
Bruksenheter

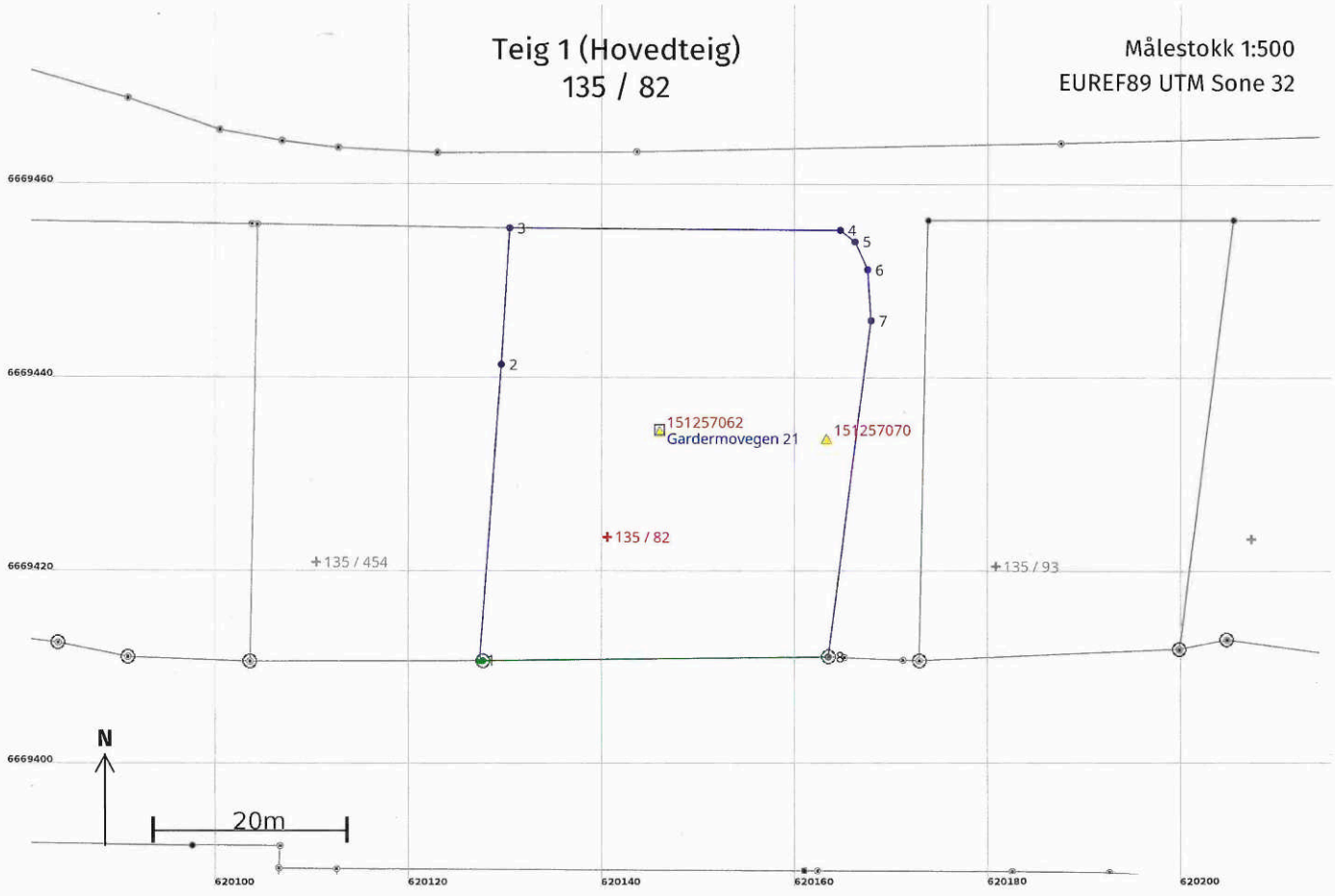
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	135/82

SEFRAK-minne

«SEFRAK er en forkorting for SEkretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På https://www.ra.no/ finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0235-0207-011	BOLIGHUS, GRANSET, GARDERMOVEGEN, GJESTAD


Oversiktskart for 135 / 82
Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32
6669500
6669450
6669400
6669350
620050
620100
620150
620200
620250
Giestadtoppen
Gardermovegen
178
135 / 82
Romsaasbakken
Romsaasbakken
N
40m


Teig 1 (Hovedteig)
135 / 82
Målestokk 1:500
EUREF89 UTM Sone 32
6669460
6669440
6669420
6669400
620100
620120
620140
620160
620180
620200
1
2
3
4
5
6
7
8
151257062
Gardermovegen 21
151257070
135 / 82
135 / 454
135 / 93
N
20m

Areal og koordinater

Areal: 1 646,6 Arealmerknad:

Representasjonspunkt: **Koordinatsystem:** EUREF89 UTM Sone 32 **Nord:** 6669424 **Øst:** 620141

Grensepunkt / Grenselinje **Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6669411,03	620127,37		Ukjent	10 Terrengmålt	13	
			30,81				
2	6669441,76	620129,63		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			14,10				
3	6669455,83	620130,48		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			34,24				
4	6669455,62	620164,72		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			1,93				
5	6669454,43	620166,24		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			3,16				
6	6669451,55	620167,55		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			5,23				
7	6669446,33	620167,91		Ukjent	50 Digitalisert på dig.bord fra strek-kart	50	
			35,19				
8	6669411,42	620163,48		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			35,79				13
9	6669411,03	620127,69		Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	10	
			0,32				

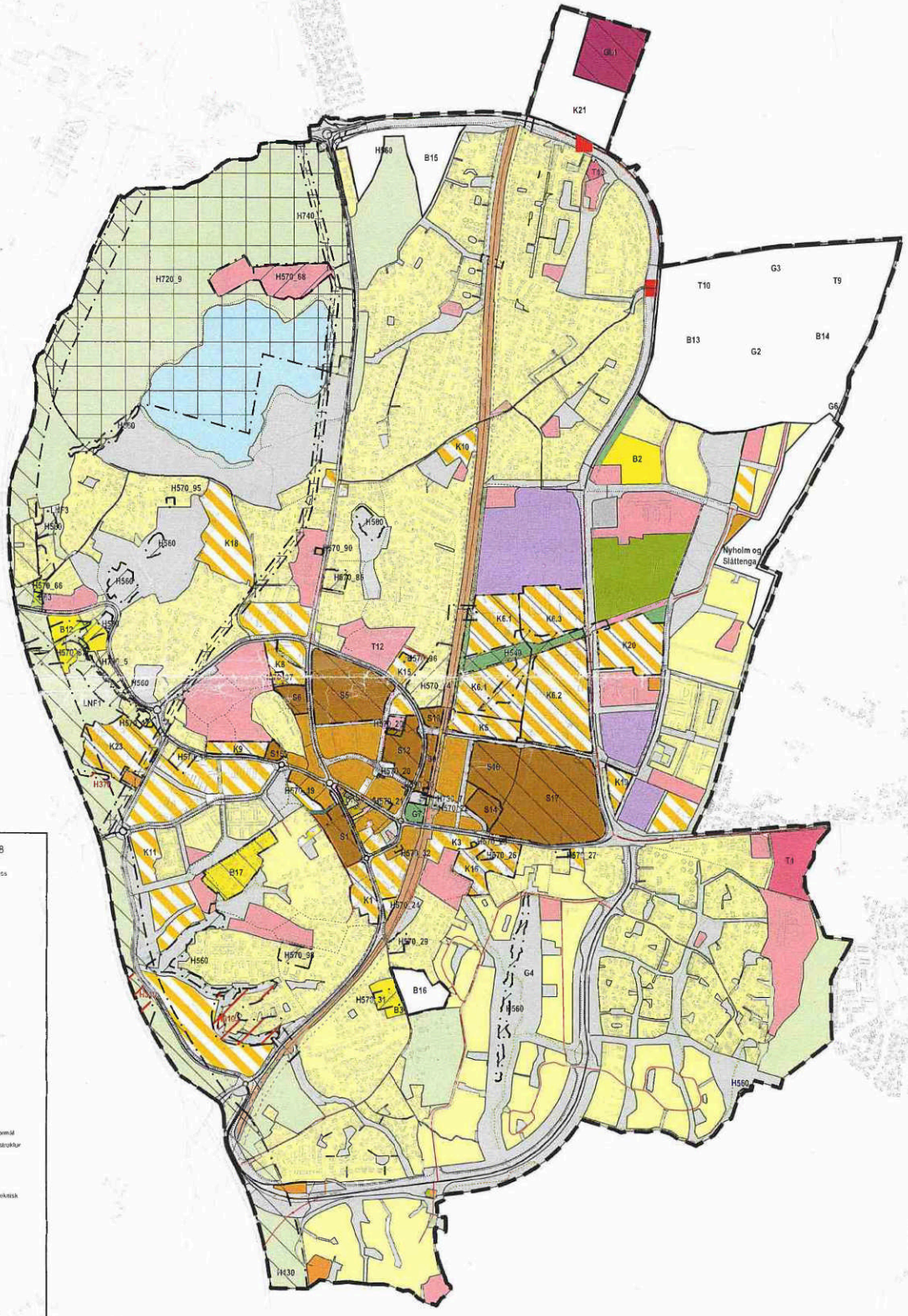

Y 620100
Y 620200
X 6669500
X 6669400
X 6669300
135/89/*/13
135/89/*/14
135/71
135/454
135/82
135/93
135/341
208/13
Gardermovegen
132/81/*/1
132/81/*/2
132/81/*/3
132/81
132/81/*/4
132/81/*/5
132/253
132/247
132/272
132/262


X 6669500
X 6669400
X 6669300
Y 620100
Y 620200
135/89/*/13
135/89/*/14
135/89/*/15
135/89/*/16
135/89/*/17
135/89/*/18
135/71
135/454
135/82
135/93
135/341
208/13
132/257
132/81/*/1
132/81/*/2
132/81/*/3
132/81/*/4
132/81/*/5
132/81
132/259
132/253
132/273/*/10
132/273/*/9
132/273/*/8
132/273/*/7
132/273/*/6
132/272
132/262

ULLENSAKER KOMMUNE

BYPLAN JESSHEIM 2050 - KOMMUNEDELPLAN

PLANKART VEDTATT AV KOMMUNESTYRET 17.06.2025 SAK 54/25



Kommuneplan / Kommunedelplan PBL 2008

- H130 Sikringssone - Byggeforbud mot veg, bane og flyplass
- H310 Faresone - Ras- og skredfare
- H370 Faresone - Høyspenningsanlegg
- H540 Hensynssone grønnstruktur
- H560 Hensynssone naturmiljø
- H570 Hensynssone bevaring av kulturmiljø
- H720 Bindlegging etter lov om naturvern
- H730 Bindlegging etter lov om kulturminner
- H740 Bindlegging etter andre lover (høyspentrase)
- H810 Gjennomføringssone - Krav om felles planlegging
- Områder ikke ilagt innsigelse

Nåværende	Fremtidig
	Boligbebyggelse
	Sentrumsformål
	Tjenesteyting
	Næringsbebyggelse
	Idrettsanlegg
	Andre typer bebyggelse
	Grav og urnelund
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Samfunnssikkerhetsanlegg og teknisk infrastruktur
	Veg
	Hovednett for sykkel
	Parkering
	Kombinerte formål for samfunnsikkerhet teknisk
	Grønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Friområde
	Park
	LNFR-areal
	Friluftsområde
	Byggegrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planens begrensning
- Grense for arealformål
- Fjernvei
- Hovedveg
- Hovedveg tunnel
- Hovedveg bro
- Samleveg
- Adkomstveg
- Vegkryss
- Gangveg / sykkelveg
- Gangveg / sykkelveg bro
- Gangveg
- Turveg / turdrag
- Jernbane
- Jernbane tunnel
- Jernbane bro
- Kollektivtrase

Revidert 19.06.25	0 200 400 600 M	N
planID 493	A3 / 1:15000	

ULLENSAKER
KOMMUNE

Byplan Jessheim 2025-2050
kommunedelplan
Planbestemmelser

Vedtatt av kommunestyret 17.06.2025 Sak 54/25, justert etter vedtak av Formannskapet 23.09.2025 sak 125/25

Grønn tekst = nye bestemmelser på ny begrenset høring og offentlig ettersyn
Gjennomstrøket rød tekst = bestemmelser som foreløpig er unntatt rettsvirkning frem til innsigelser er løst



KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER **3**
§ 1.1 Formålsparagraf 3
§ 1.2 Planens rettsvirkning 3
§ 1.3 Plankrav 3
§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge 3
§ 1.6 Felles planbestemmelser 3
§ 1.7 Utbyggingsavtaler 4
§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter 4
§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø 6
§ 1.10 Naturmangfold 6
§1.11 Grønnstruktur 6
§ 1.12 Vassdragssoner 7
§ 1.13 Samfunnssikkerhet 7
§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger 8
§ 1.15 Mobilitet 9
§ 1.16 Miljøkvalitet 10
§ 1.17 Støy 11
§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre 11
§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF) 12

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL **13**
§ 2.1 Byggehøyder 13
§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål 13
§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer 13
§ 2.4 Bebyggelse til boligformål 15
§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål 16
§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål 19
§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting 21
§ 2.8 Grønnstruktur 22
§ 2.9 Nåværende boligområder 23
§ 2.10 Hensynsoner 23

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER **27**

KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM **30**
§ 4.1 Generelt 30
§ 4.2 Arealkrav for parkering 30
§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur 30
§ 4.4 HC-parkering 30
§ 4.5 Sykkelparkering 30
§ 4.6 Parkering til service 30
§ 4.7 Bildelingsordning 30
§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil 30

KAPITTEL 5 – UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER **32**
§ 5.1 Utdypende forklaringer 32
§ 5.2 Definisjoner 32

KAPITTEL 1 – GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Formålsparagraf

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

§ 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.
Reguleringsplaner- og bebyggelsesplaner vedtatt før kommunedelplanen gjelder, med følgende unntak:

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

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

§ 1.3 Plankrav

1.3.1 Krav om reguleringsplan

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

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

1.3.2 Unntak fra plankrav

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

1. Oppføring inntil to boenheter per tomt. Tiltaket må oppfylle krav tilknyttet frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 i kommunedelplanen og krav til minste tomtestørrelse jf.punkt 2.
2. Ved fradeling av inntil to boligtomter, der tomten ikke er egnet for videre oppdeling. Både ny og gjenværende tomt må oppfylle kravet til minste tomtestørrelse 700m2 for tomt til enebolig / 900m2 for tomt til tomannsbolig. Tiltaket må oppfylle krav knyttet til frittliggende småhusbebyggelse slik det er definert i kapittel 5 til kommunedelplanen.
3. Oppføring, riving og endring av tiltak i tilknytning til eksisterende småhusbebyggelse, som for eksempel påbygg, tilbygg, fasadeendring og garasje.
4. Bruksendring til boligformål innenfor eksisterende boligområder inntil to boenheter.

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

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

§ 1.5 Utbyggingsrekkefølge

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

§ 1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

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

1.6.2 Universell utforming

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

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

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

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

1.6.4 Gjenbruk av matjord og nydyrking

I planer som tillater omdisponering av jordbruksareal (dyrkbar eller fulldyrket mark), skal det utarbeides forslag til matjordsplan med positiv uttalelse fra landbruksmyndigheten. Bestemmelser om at matjordlaget skal brukes til forbedring av annen fulldyrket eller dyrkbar mark til matproduksjon skal innarbeides.

Kommunal landbruksmyndighet skal godkjenne plan for håndtering av matjord fra jordbruksareal. En godkjent matjordplan er en forutsetning for at igangsettingstillatelse kan gis.

1.6.5 Kunst i offentlig rom

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

1.6.6 Midlertidig bruk

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

1.6.7 Grad av utnytting

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

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

§ 1.7 Utbyggingsavtaler

Ved utbygging må tiltakshaver regne med å bekoste nødvendig teknisk infrastruktur jf. § 5.1. Dette kan også innebære bygging og/eller oppgradering av offentlige anlegg og/eller tilpasning til slike anlegg, og infrastruktur eller andre tiltak innenfor eller utenfor det aktuelle planområdet, der dette er nødvendig og rimelig for å dekke behov som utbyggingen utløser eller forsterker eller for å avhjelpe ulemper for omgivelsene.
Ved utbygging til nevnte formål kan utbyggingsavtale vurderes i hver enkelt sak jf. pbl. § 17.

§ 1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

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

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

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

Fasader mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis en kantsone med arkitektonisk kvalitet og utforming.

Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel store trær bør bevares. Langs veier bør tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trerekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær og ved ombygging av gater, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trerekker, grupper eller enkeltvis.

Retningslinje til § 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet
Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) og Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) legges til grunn som inspirasjon til alle nye plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning. Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere.

1.8.2 Stedsanalyse

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

1.8.3 Estetisk redegjørelse

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

Retningslinje til § 1.8.3 Estetisk redegjørelse
«Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling», «Sjekkliste for bykvaliteter» og kommunens formingsveiledere er rådgivende dokumenter til utbyggere.

1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Maks 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter. Maksimalt 30% av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter. Minst 20% av leilighetene skal være over 80m².

Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Retningslinje til § 1.8.4 Boligkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter
Formålet med bestemmelsen er å sikre tilgang på nødvendige boligtyper, skape varierte bomiljøer, samt motvirke ensartede områder. Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen.

1.8.5 Svalganger

Det tillates ikke svalganger i områder for sentrumsformål.

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

Retningslinje til § 1.8.5 Svalganger
Eventuelle svalganger skal utformes i tråd med pkt. nedenfor:
- Utformes eller orienteres slik at de i størst mulig grad skjermes mot vind og nedbør.
- Det tillates passering av inntil 2 leiligheter på svalgang fra hovedatkomst og til egen bolig.
- Arealet kan ikke medregnes som privat balkong/terrasse etter § 2.3.3.
- Gangarealet må være universelt utformet.
- Svalganger skal være godt tilpasset fasaden. Svalgangene skal med hensyn til materialbruk, lyddemping, lys, fysiske skilleinnretninger og lignende utformes som en viktig del av bomiljøet. Disse forhold skal beskrives i en estetisk redegjørelse.

1.8.6. Utomhusplan

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

1.8.7 Skilt og reklame

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

1.8.8 Visuell overensstemmelse

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

Retningslinje til § 1.8.8 Visuell overensstemmelse

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

§ 1.9 Kulturminner og kulturmiljø

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

§ 1.10 Naturmangfold

1.10.1 Naturmangfold

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

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

Det skal tas særskilt hensyn til større sammenhengende naturområder, verdifulle landskap, truede artsforekomster og kommunens ansvarsarter jf. Strategi for naturmangfold vedtatt Kommunestyret 30.4.2024.
Det skal ikke innføres eller spres uønskede eller fremmede arter ved opparbeiding og beplantning av areal.
Ivaretakelse av naturtyper av økologisk verdi og truede arter og avbøtende tiltak for å redusere risikoen for spredning av fremmede arter, skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan. Viktige naturkvaliteter skal søkes sikret som arealformål grønnstruktur, og/eller med angivelse av hensynssone. Viktige trær og vegetasjonsområder skal avmerkes i plankart og beskyttes i bygge- og anleggsfasen.

Retningslinje til § 1.10.1 Naturmangfold

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

1.10.2 Hogst av trær

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

1.10.3 Beplantning og pollinatorkorridor

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

§1.11 Grønnstruktur

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

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

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

§ 1.12 Vassdragssoner

1.12.1 Erosjon langs bekker

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

1.12.2 Bekkelukking og gjenåpning av lukkede bekker

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

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

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

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

1.12.3 Vannmiljø

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

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

§ 1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.1 Geoteknikk

For planforslag innenfor aktsomhetsområde for kvikkleire stilles det krav til fagkyndig geoteknisk utredning. Skredfare og områdestabilitet skal dokumenteres med nødvendige kompenserende tiltak. Utredninger/dokumentasjon skal ha klare og entydige konklusjoner. Ved kartlagt skredfare skal hele skredets influensområde og utløpsområde illustreres.

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

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

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

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

1.13.3 Flom og aktsomhetsområder for flom

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

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

~~1.13.4 Forholdet til Oslo Lufthavn~~

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

~~Områder innenfor sikringssone for 2 rullebaner gjelder de høyderestriksjoner/hinderflater som er angitt med koter (sorte streksymboler) i restriksjonsplan for Oslo lufthavn, jf. temakart sikringssone for 2 rullebaner. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet.~~

~~Alle nye reguleringsplaner innenfor sikringssone for 2 rullebaner skal innarbeide høyderestriksjonene/hinderflatene i form av egne hensynssoner. Alternativt kan maksimal tillatt byggehøyde angis på plankartet eller i bestemmelsene til planen.~~

~~Før igangsettelsestillatelse av tiltak innenfor sikringssone for 2 rullebaner som bryter med høyderestriksjonene/ hinderflatene, må det foreligge godkjent radioteknisk vurdering.~~

~~Større bygg, massedeponier, snødeponier eller andre anlegg, skal ha en høyde over eksisterende terreng der hinderet ønskes plassert, som er mindre enn 1/35 av avstanden til rullebanenes senterlinje. Nevnte vurderinger gjelder for dagens to rullebaner. Som del av søknadsmaterialet, skal det fremlegges rapport fra vindstrømningsanalyse, før avgjørelse kan fattes. Bestemmelsen skal forhindre vindskjær og turbulens ved Oslo lufthavn.~~

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

§ 1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

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

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. norsk standard. Stedlige forhold skal hensyntas når faktoren fastsettes. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan.
Planforslaget skal synliggjøre at det er mulig å oppfylle krav til blågrønn faktor i en videre byggesak, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.

1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering

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

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

1.14.4 Energi/fjernvarme

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

Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser i reguleringsplan. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk, og synliggjøre de miljømessige konsekvensene.
Energiutredningen skal fokusere spesielt på:

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

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

Retningslinje til § 1.14.4 Energi/fjernvarme

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

1.14.5 Vann og avløp

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

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

1.14.6 Renovasjon

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

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

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

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

Mobile avfallssug skal etableres med færrest mulig dockingpunkter. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig.
Uavhengig av antall boenheter i et planområde, skal planområder som ligger nær eksisterende og/eller planlagt trasé for hovedledning til stasjonært avfallssug koble seg til anlegget. Dette gjelder med mindre annet er avtalt med kommunen.

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

§ 1.15 Mobilitet

1.15.1 Utforming av veger og gater, inkl. belysning

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

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

Framkommelighet for trafikantgruppene sentrum skal prioriteres slik:
i) gående ii) syklende/rullende iii) kollektivtrafikk iv) varelevering v) andre kjørende

1.15.2 Byggegrense til veg

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

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

1.15.3 Rammeplan for avkjørsler

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

1.15.4 Varelevering/bylogistikk

Varelevering skal løses på egen eiendom.

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

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

1.15.5 Parkering

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

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

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

1.15.6 Trafikkutredning

Til planforslag skal det utarbeides en trafikkutredning, som skal legges til grunn for valg av løsninger og bestemmelser til reguleringsplan. Utredningen skal vurdere følgende:
- Om planen sikrer intensjonene bak § 1.15.1
- Trafikale konsekvenser av tiltaket
- Trafikksikkerhet
- Hvordan gående, syklende, kollektiv, varelevering, service, ivaretas og sikres i plan.

§ 1.16 Miljøkvalitet

1.16.1 Grunnforurensing

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

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

1.16.2 Luftforurensning

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

1.16.3 Lysforurensning

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

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

§ 1.17 Støy

1.17.1 Generelt

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

1.17.2 Støy fra anleggsvirksomhet

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

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

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

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

Oppføring av ny bebyggelse tillates på følgende vilkår:

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

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

Hvis det etter plangrep likevel ikke er mulig å oppnå stille side for alle boenheter, kan unntaksvis kommunen tillate at noen få boenheter utformes med dempet fasade som erstatning for stille side. Det krever at utforming av støydemping har opplevd høy kvalitet og vurderes i forhold til arkitektur, stedstilpasning, inneklima mm.

Ulempen ved at en boenhet kun får tilgang til dempet fasade, skal klart veies opp av andre forhold som kan kompensere for tap av stille side. Slike kompenserende forhold er tilgang til sol og lys, utsikt, kvalitativt gode uteoppholdsarealer, fellesarealer innendørs eller andre faktorer som fremmer trivsel og helse.

Kvalitetskriterier ved bruk av dempet fasade må sikres i plankart og bestemmelser til reguleringsplan. Konkrete tiltak vurderes i hver sak.

1.17.4 Krav til støyfaglig utredning

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

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

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

§ 1.18 Handel, forretning og kjøpesentre

1.18.1 Kjøpesenter

Kjøpesentre innen detaljvarehandel, med samlet bruksareal på mer enn 3000 m² BRA, tillates kun i områder med sentrumsformål.

1.18.2 Øvrig detaljhandel

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

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

1.18.3 Handel med plasskrevende varer

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

Reguleringsplaner med andre definisjoner av tillatte varegrupper skal fortsatt gjelde.

§ 1.19 Landbruk, natur og friluftsområder (LNF)

1.19.1 Generelt byggeforbud

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

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

Unntatt fra byggeforbudet er nettstasjoner og mindre byggetiltak på bebygde bolig- og fritidseiendommer, som for eksempel tilbygg, fasadeendringer, garasjer, uthus, boder o.l., forutsatt at det ikke etableres ny boenhet. Garasje/uthus skal være underordnet bolighus i størrelse og volum, og være godt tilpasset terreng.

1.19.2 ~~Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde~~

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

KAPITTEL 2 – BESTEMMELSER OG REKKEFØLGEKRAV TIL AREALFORMÅL

§ 2.1 Byggehøyder

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

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

Retningslinje til §2.1 Byggehøyder
For planforslag der det foreslås høyhus, skal konsekvenser vurderes innenfor et større analyseområde. Det vises til kommunens høyhusutredning (2021).

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

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

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

Publikumsrettet virksomhet og andre funksjoner skal orienteres mot gateplan med åpne fasader. Konkret utforming må tilpasses gatenettet og byromssituasjonen og avklares i reguleringsplan for de enkelte felt.
I sentrumsnære områder skal det legges opp til kvartalsstruktur. Hjørnene på kvartalene kan med fordel avrundes eller skråkuttes for plassdannelser i gatebildet.

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

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

§ 2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og romlighet

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

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

2.3.2 Kvalitetskrav til uteoppholdsareal

Privat og felles utearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode sol- og lysforhold og er beskyttet mot, vind, trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og nettstasjoner. Terreng og vegetasjon som skaper identitet og/eller tilfører kvaliteter, og variasjon i leke- og uteoppholdsarealene skal søkes bevart.
Felles uteoppholdsareal skal ha en naturlig beliggenhet i tilknytning til bebyggelsen den betjener. Arealet skal ha god og trafikksikker gangforbindelse til lekeplasser, andre arealer for aktivitet og tilgrensende områder.
Minst 30% av felles uteoppholdsareal skal være vegetasjonsdekket og det skal brukes stedegen vegetasjon.
Minst 30 % av felles uteoppholdsareal på lokk skal ha en jorddybde som er tilstrekkelig for etablering av trær og større busker.

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

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

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

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

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

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

- Enebolig: 200 m², hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Sekundærleilighet: 50 m², hvorav et areal på minst 40 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.
- Tomannsbolig: 150 m², hvorav et areal på minst 60 m² skal være sammenhengende og lengde/breddeforhold ikke overstiger 2:1.

For konsentrert småhusbebyggelse skal det avsettes 100 m² uteoppholdsareal pr. 100 m² BRA boligformål, hvorav minst 50 m² skal være sammenhengende og ha minimum bredde på 5 meter.

For blokkbebyggelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm:

- Områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: 45 m² pr. 100 m² BRA boligformål.
- Områder med forventet høy utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3: minimum 25 m² pr. 100 m² BRA boligformål.

For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser. Felles takterrasse må være tilgjengelig for alle i bygget og ha god kvalitet og utforming, og skal være inntrukket og ikke gi økt innsyn til nabobebyggelse. Inntil 20 % av det totale kravet kan utformes som allment tilgjengelig park/ torg innenfor planområdet, dersom det tilfredsstiller kvalitetskrav til MUA.

2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet

Lekeplasser inngår i det totale uteoppholdsarealet.

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

Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m². Minst 50 % av lekeplassen skal være flat (maksimal stigning 1: 20) og være sammenhengende og ha en hensiktsmessig form.

Ved regulering av mer enn 400 boliger kan kommunen stille krav til etablering av en større strøkslekeplass tilpasset barn fra ti år og oppover. En strøkslekeplass skal tilrettelegges for plasskrevende aktiviteter som ballspill, skøyter og skating mm. Plassen skal videre ha park- eller naturareal med stedsegen vegetasjon. Areal og form på strøkslekeplassen skal tilpasses aktivitetene det planlegges for og fastsettes i reguleringsplan.

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

Det tillates ikke lekeplasser på takterrasse.

2.3.5 Allment tilgjengelige parker og torg

For områder med kombinerte og sentrumsformål, der ikke annet er angitt i feltbeskrivelsen, skal det settes av tilstrekkelig arealer til allment tilgjengelig torg/park på bakkeplan. Størrelsen fastsettes ved regulering. Arealet skal være sammenhengende og omfattes av de samme kvalitetskrav som stilles til uteoppholdsarealkrav (MUA).

Retningslinje til §2.3.5 Allment tilgjengelig park og torg
Formingsveileder Jessheim sentrum og Formingsveileder for Gystadmarka konkretiserer ytterligere kommunens forventninger til utforming av parker og torg.

§ 2.4 Bebyggelse til boligformål

Se også § 1.6.3 om Rekkefølgebestemmelser.

B2 – Gystadmarka

Området skal utvikles i tråd med områdeplan for Gystadmarka.

B3 – Allergot-Døli

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse og kulturmiljø. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg. Det skal avsettes areal til en øst-vestgående gangforbindelse gjennom området fra Karisvingen til Gamle Trondheimsveg.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

~~B13-B14 – Gystadmarka Nord~~

~~Det er krav om felles planlegging av B13-B14 inkludert T9-T10 og grønnstrukturen G2, G3 og G6. Se også §1.5 om utbyggingsrekkefølge.~~ Det tillates oppført frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, og lavblokker i B13.

~~Det skal reguleres flere brede blågrønne korridorer på tvers av feltene. Den endelig avgrensning mellom delfeltene avklares i reguleringsplanen. Det tillates en utnyttelse på 100-150% BRA innenfor felt B13 og 50-100% BRA for felt B14.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

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

~~B15 – Nordbyjordet~~

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

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~

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

~~B16 – Allergotjordet~~

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

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

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

~~Interne gangforbindelser og snarveier mot tilliggende målpunkter løses gjennom detaljregulering.~~

~~Rekkefølgekrav:~~

~~Før bebyggelsen kan tas i bruk skal:~~

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

B17 – Flatavegen

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

B63 – Kverndalstunet

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

§ 2.5 Kombinert bebyggelse og anleggsformål

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

K1 – Trondheimsvegen (sørvest for krysset med Gotaasalleen)

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

K3 – Gamlebyen øst (Nord for Allergot ungdomsskole)

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

K5 - Saga nord

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

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

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

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

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

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

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

K8 – Jessheimtoppen (Trondheimsvegen nord for Leirvegen)

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

K9 – Gardermovegen (sør for Jessheim videregående skole)

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

K10 – Porten

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

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

K11 – Romsaas Vest

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- støyskjerming fra E6 og Ringvegen være opparbeidet

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

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- fortau langs Rådhusvegen langs K15 være opparbeidet

K16 – Nygårdkvartalet (Nordøst for Allergot u-skole)

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

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

K18 – Magasinleiren

Området kan utvikles med kombinerte formål som tjenesteyting, idrettsanlegg, flerbrukshall, barnehage, forsamlingslokale, skole, boliger og omsorgsboliger. Det skal avsettes store nok arealer for organisert og uorganisert lek og aktivitet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen tas i bruk, skal:
- arealer til idrettsflater for organisert og uorganisert lek og aktivitet være ferdig opparbeidet.
- gang/sykkelveg langs Kverndalsvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- fortau eller gang/sykkelveg på begge sider av Karl Norbecks veg fra Ringvegen fram til K18 være opparbeidet.

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

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med varierende høyde.
Detaljhandel kan tillates. Ny bebyggelse skal henvende seg mot Henrik Bulls veg med utadrettet virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) jf. temakart siktlinjer mm.
Området har stor fjernvirkning og det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser. Innenfor feltet skal det anlegges et torg.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- torg i tilknytning til delfeltet være opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Algarheimsvegen til Henrik Bullsveg være opparbeidet
- kollektivfelt/4-feltsveg i Jessheimvegen mellom Algarheimsvegen og Henrik Bulls veg være sikret opparbeidet
- kryssene Algarheimsvegen/Jessheimvegen og Jessheimvegen/Henrik Bulls være sikret utbedret for å bedre bussenes fremkommelighet
- trafikksikker kryssing av Algarheimsvegen eller Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet

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

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates ikke forretning. Endelig fastsetting av utnyttelsesgrad og høyder gjøres i detaljregulering.
Planområdet skal tilkobles det stasjonære avfallssuget i Gystadmarka.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- bekkeåpning inkl. overvannsanlegg innenfor delområdet være opparbeidet ihht Swecos mulighetsstudiet for K6
- planfri kryssing av fv.174 ved Brannmannsvegen for gående og syklende være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- gang/sykkelveg langs østsiden av Jessheimvegen fra Henrik Bulls veg til ny planfri kryssing av Jessheimvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

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

~~Det stilles krav til felles planlegging. Det kan utvikles med innfartsparkering, kollektivknutepunkt (buss og togstasjon), detaljhandel, boliger. Det settes krav om et bydelssenter tilrettelagt med nærsenterfunksjoner (maks. 3000 m² detaljhandel). Maks 20 % av boligtypologiene skal være blokkleiligheter.~~
~~I reguleringsplanen skal det settes krav om opparbeidelse av en barnehage innenfor K21 etter et visst antall ferdigstilte boliger. Det skal sikres én adkomst for hele området. Utviklingen av området kan komme i gang tidligst i forbindelse med etablering av jernbanestasjon, bussholdeplass og innfartsparkering.~~
~~Bebyggelsen skal trappes ned mot gravlunden.~~
~~Det skal sikres grønne forbindelser ut mot friluftsområde og gravlund.~~
~~Rekkefølgekrav:~~
~~Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:~~
- ~~ny jernbanestasjon med innfartsparkering, kobling mot nye bussholdeplasser og kryssing av jernbanen og Jessheimvegen for myke trafikanter være opparbeidet eller sikret opparbeidet.~~
- ~~felles adkomst med GL1 til området fra fv.174 være opparbeidet.~~

K23 – Gjestad

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

§ 2.6 Bebyggelse til sentrumsformål

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

S1 - Trondheimsvegen (nordvest for krysset med Gotaasalleen)

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

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

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

S2 – Gamlebyen vest

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

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- Det opprettes en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder ved Kingsgården.

S5 – Sentrumslunden (Nord for Kjeld Stubs veg)

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

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

Plangrepet for feltet skal følge prinsippene fra vinnerforslaget (A-lab og Pir II, 2021) fra parallelloppdraget for feltet.

Underjordisk parkeringskjeller eller p-hus må anlegges slik at kvartalet skal være mest mulig bilfritt. Sambruk og samlokalisering av parkering skal vurderes og sees i sammenheng med eventuelt mobilitetshus.

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

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

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

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

Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen (østre del), Rådhusvegen, Kjeld Stubs veg, og Ringvegen langs feltet være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

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

S6 – Stallvegen og sør for Leirvegen

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyder.
Bebyggelsen må hensynta eksisterende bebyggelse i vest. Bebyggelsen må utformes slik at siktlinjer mot Romeriksåsen sikres. Atkomst til området skal være fra Stallvegen og eventuelt Leirvegen. Det må sikres gangforbindelse fra Stallvegen til Jessheim vgs.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

S9 – Stasjonsområdet nord (tidligere P2)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. I tillegg til sentrumsformål tillates kollektivterminal, taxiholdeplass ol.
Bebyggelsen skal ha variert form og høyde som etter kommunens skjønn sikrer god arkitektonisk utforming og solforhold for omkringliggende areal.
Bebyggelsen skal ta hensyn til nærliggende fredet bebyggelse og park.
Det skal etableres en bussterminal med oppstillingsplasser for buss og taxi iht. knutepunktplan for Jessheim (2022).
Terminalen skal tilrettelegges med attraktive soner for venting (sittemulighet under tak). Areal for kjøring og terminering/parkering etableres med permeable flater. Det skal etableres sjåførfasiliteter i førsteetasje i tilknytning til bussterminalen.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

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

S12 – Rådhustomta

Det stilles krav om felles planlegging av feltet.
Bebyggelsen skal tilpasses kirken med høyder og byggegrense.
Det skal sikres interne gangforbindelser på tvers av området som knyttes til prioriterte gater, plasser og torg. Det skal etableres en gang-/ sykkelforbindelse mellom Rådhusvegen og krysset v/ Henrik Bullsveg, nord for dagens Rådhus (Kirkestien).
Innkjøring til planområdet skal skje fra krysset Ringvegen/Henrik Bullsveg.
Det stilles krav om opparbeidelse av en offentlig park på minimum 2 daa. Parken skal ha et frodig grønt preg og opparbeides med soner for opphold og lek for ulike alders- og brukergrupper. Parken skal opparbeides med høy standard på vegetasjon, dekker og møblement. Parken skal inneha bestandige og miljøvennlige materialer og utformes med minst en kunstinstallasjon i henhold til Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning.

Rekkefølgekrav:

Før bebyggelsen kan tas i bruk:

- skal kollektivgate i Ringvegen og ny bussterminal i henhold til «Knutepunktplan for Jessheim» være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal flomvei i henhold til «Forprosjekt for overvannsløsning» (Sweco, 2022) og nye gatesnitt i Rådhusvegen, Kirkestien og Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.
- skal Rådhusaksen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

- skal parken være opparbeidet.
- Dersom Ormen Lange rives, skal deler av dette området inngå som del av ny gang- og sykkelforbindelse i kollektivgata.
- skal Kirkestien (gang-/ sykkelveg sør for kirken) frem til krysset ved Henrik Bullsveg/ Ringvegen være opparbeidet.

S13 – Ved Ringvegen, syd for Linjebo

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde, som fastsettes i reguleringsplan. Ny bebyggelse skal hensynta tilliggende bevaringsverdig bebyggelse.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- ny kollektivgate i Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet.

S14 – Saga Service (tidligere K4)

Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Innenfor området kan det etableres parkeringshus som også dekker parkeringsbehovet for omkringliggende områder/stasjonsområdet. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det skal etableres et mindre allmentilgjengelig torg som henvender seg mot Dampsaga allé/Sagaparken.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- kryssing av jernbanen ved stasjonen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- torg være opparbeidet
- fortau langs feltet være opparbeidet

S15 – Gardermovegen 9 og 11

Det stilles krav om felles planlegging. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal Gardermovegen mellom Manesjen og Ringvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet

S16 – Tomtemoen Vest

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

S17 – Tomtemoen Øst

Det stilles krav om felles planlegging av S16 og S17. Området bygges fra vest mot øst. Feltet skal utvikles etappevis, utbyggingsrekkefølge fastsettes ved regulering. Det tillates bebyggelse med krav om varierende høyde og bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.
Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park på bakkenivå og arealer til en 6-8 avdelings barnehage.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- gang/sykkelveger og nødvendig infrastruktur være på plass

§ 2.7 Bebyggelse for tjenesteyting

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

T1 – Nord for Skogmo skole

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

Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- krysset med Algarheimsvegen, med trafikksikker kryssing for myke trafikanter være etablert.

~~T9 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T10, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA. Adkomst avklares i reguleringsplan.~~
~~Innenfor område avsatt til tjenesteyting kan det etableres barnehage, skole, fotballbane, livssynsnøytralt bygg, forsamlingslokale, minnelund, seremonibygg og helsebygg/omsorgsboliger. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

~~T10 – Gystadmarka nord~~

~~Området har krav om felles planlegging med T9, B13, B14 og G2, G3 og G6. Det tillates 50-100% BRA. Adkomst skal være fra Jessheimvegen og eventuelt Anneliese Dørums veg.~~
~~Innenfor området skal det etableres skole og barnehage. I tillegg kan det etableres flerbrukshall og fotballbaner. Endelig plassering, formål, utforming og høyde må avklares gjennom reguleringsplan.~~

T12 – Jessheim skole og ressurssenter

I tillegg til skole, kan det i dette feltet vurderes regulering til andre underformål av offentlig og privat tjenesteyting. Det skal utarbeides en trafikkutredning med fokus på bedre trafikkavvikling, særlig for busser i Ringvegen, og for gode og trafikksikre løsninger for parkering og levering/henting av elever. Gjennom feltet skal det opparbeides en gangveg/turveg som forbinder sentrum via S5 til Hauganmyra og Nordbytjernet.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:
- Ringvegen mellom Trondheimsvegen og Rådhusvegen være opparbeidet eller sikret opparbeidet
- krysset Trondheimsvegen/Ringvegen være sikret utbedret for å forbedre bussenes fremkommelighet.

T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen

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

GL1 – Gravlund

Det tillates etablering av gravlund med livssynsnøytralt seremonibygg og krematorium
Gravlunden må ha en minste størrelsesorden på 50 daa.
Området kan reguleres uavhengig av felt K21, men det må etableres en felles adkomst fra fv. 174.
Rekkefølgekrav:
Før bebyggelsen og anlegget kan tas i bruk skal:
- adkomst til området fra fv.174 være opparbeidet.
- eksisterende skogssti legges om og anlegges som en tursti langs eller gjennom GL1.

§ 2.8 Grønnstruktur

~~G2 – Skogsparken Nordre del~~

~~Parken er del av et større overvannssystem for Jessheim og det må tas hensyn til dette ved eventuell opparbeidelse. Parken skal opparbeides som en naturpark med variert opparbeidelsesgrad. Det bør legges vekt på varierte lekeplasser med aktivitetsfremmende funksjoner for alle aldersgrupper.~~
~~Gjennom området skal det opparbeides:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G2, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~
- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg i form av tjern/dammer som også skal tilrettelegges for rekreasjonsformål (brygger, aktivitetsfremmende installasjoner mv).~~

~~G3 – Skoleparken~~

~~Parken skal opparbeides med treningsfelt for ballidrett og lekeplass dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates, og:~~
- ~~gang- og sykkelforbindelse gjennom G3 i retning nord/sør, samt mellom viktige målpunkter på tvers av G3, som ivaretar hensynet til myke trafikanter og transportsyklister.~~

- ~~løypetrase med bredde på inntil 12-15 meter som ivaretar hensynet til skiløype vinterstid (klassisk og skøyting) dersom overvannsutredninger viser at det kan tillates.~~
- ~~overvann/fordrøyningsanlegg.~~

G4 – Langmyra

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

~~G6 – Grønnstrukturforbindelse rundt Gystadmarka nord~~

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

G7- Stasjonsparken (sør)

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

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

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

§ 2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

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

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

2.9.2 Sekundær boenhet

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

Den sekundære boenheten må være vesentlig mindre enn hovedbruksenheten, og kan maksimalt være 80 m^2.

2.9.3 Minste uteoppholdsareal

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

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, inkludert takflater. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.
Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom, og ikke tilføres kommunalt nett eller føres til andres eiendom. jf. 1.14.3

§ 2.10 Hensynsoner

2.10.1 H810 - Krav om felles planlegging

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

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

2.10.2 H740 - Båndleggingssone etter andre lover

Regionalt transmisjonsnett, høyspenningsanlegg

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

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

2.10.4 H370 - Faresone høyspentanlegg

Faresonen ligger innenfor LNF_1. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

2.10.5 H410 - Krav vedrørende infrastruktur

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

2.10.6 H720 - Båndlegging etter lov om naturvern

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

2.10.7 H540 - Hensynssone grønnstruktur

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

2.10.8 H560 - Bevaring av naturmiljø

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

2.10.9 H310_1 Fareområde for kvikkleireskred

Faresonen er vist i plankart og i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor fareområdet stilles det krav til geotekniske undersøkelser der det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Det stilles krav til at undersøkelsen inkludert eventuelle sikringstiltak innarbeides i en reguleringsplan før det gis rammetillatelse.

2.10.10 H310_2 Aktsomhetsområder for kvikkleireskred

Hensynssone H310_2 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for kvikkleireskred.
Innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot skred og områdeskred. Sikkerhet mot områdeskred utredes i samsvar med NVEs veileder 1/2019.

2.10.11 H310_3 Aktsomhetsområde for flom

Hensynssone H310_4 vises i temakart fare- og aktsomhetsområder for flom.
Ved utarbeiding av reguleringsplan innenfor hensynssonen må det dokumenteres tilstrekkelig sikkerhet mot flom. Sikkerhet mot flom utredes i samsvar med NVEs veileder 3/2022.

2.10.12 H730 Båndlegging etter lov om kulturminner

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

- Stasjonsbygningen H730_7
- Gropavegen H730_5

2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

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

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

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

Retningslinje til § 2.10.13 H570 Bevaring av kulturmiljø

1 – Gamlebyen vest

Trehusbebyggelsen mellom Storgata og Trondheimsvegen (H570_23), Storgata 14-18 (H570_21)
For å bevare og forsterke helheten og kvalitetene i kulturmiljøet, skal nybygg ha saltak samt en skala og gesims- og mønehøyde som tilsvarer omkringliggende vernet bebyggelse. Ved utvikling av området skal siktlinjer fra Storgata til vernede bygninger sikres, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.
Ved Kingsgården gnr. 135/81 skal den demonterte stallen reetableres med opprinnelig plassering, jf. vedtak i HOP 26.6.2014 sak 143/14.
Det skal etableres en grønn forbindelse/gangforbindelse gjennom kulturkvartalet fra Herredshuset til Vegelgården, jf. temakart grøntstruktur og naturmangfold.
Vegelgårdenshovedfasade beholdes som fondmotiv mot rundkjøringen, også kjent som Varpet.
Innenfor Gamlebyen vest skal skilt ha en enhetlig utforming som respekterer historiske og arkitektoniske verdier, og ikke overdøver den vernede bebyggelsen.

2 – Stasjonsområdet

Stasjonsbygget (H730_7), stasjonsparken, pakkhuset og administrasjonsbygget (H570_22)
Ved utvikling av området vest for jernbanesporet, skal den fredete stasjonsbygningen bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg, og tiltak som forringer opplevelsen av bygningen tillates ikke.
Stasjonsparken skal opparbeides med elementer, gangforbindelser, vegetasjon, bed og beplantning som refererer til den historiske parken. Større, eksisterende trær skal bevares. Siktlinjer og andre viktige akser mellom Stasjonsområdet og Fakkelsenteret/Rådhusplassen skal bevares, jf. bestemmelser og temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

3 – Rådhusplassens omgivelser

Jessheim kirke, enkelte fasadepartier av Fakkelsenteret (H570_20)
I utviklingen av plassen bør fasadene på Fakkelsenteret ivaretas. Jessheim kirke skal bevares med tilstrekkelig luft og rom rundt seg.

4 – Verdifulle enkelthus og anlegg

Gjestadskolen (H570_17), Myrvang (H570_25), Stenvåg (H570_27), Bankbygget (H570_32), Romerike folkehøgskole (H570_68), Gamle Nordby skole (H570_90), Furuli (H570_95), Eik (H570_96), Lykkebo (H570_97)
Bygningene skal forvaltes iht. fellesbestemmelsene.
Ifm. med Lykkebo er porten i Leirvegen et militærminne. Anlegget søkes bevart og istandsatt. Kulturminnet kan omplasseres innenfor eiendommen.

5 – Helhetlige boligområder fra 1960- og 70-tallet

Linjebo (H570_74), Sjøbergvegen (H570_85), Brinkvegen (H570_98)
Kulturmiljøenes helhet og struktur inkludert grøntarealer, lekeplasser og garasjer skal bevares. Opprinnelig fargesetting skal bevares, eller ved istandsetting/fasadeendring tilbakeføres der den er endret.

6 – Den eldste villabebyggelsen

Solstua (H570_18), Teisengården (H570_24)
Helheten i miljøene skal bevares, inkludert hager og uthus. Tiltak som hindrer synlighet fra hovedvegene tillates ikke.

7 – Døli Østre og Sundbytunet

Den gamle hovedbygningen og det nye tunet (H570_19)
Inntrykket av gårdstun skal bevares. Siktlinjer fra Trondheimsvegen og Gardermovegen mot Romeriksåsene skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler.

8 – Gårdstun og småbruk

Allergot Langeland (H570_31), Nygård (H570_26), Allergot Madsstuen (H570_29), Holen Bråtastuene (H570_66)
Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårds- og småkårsbebyggelse skal bevares.

9 – Hulvei

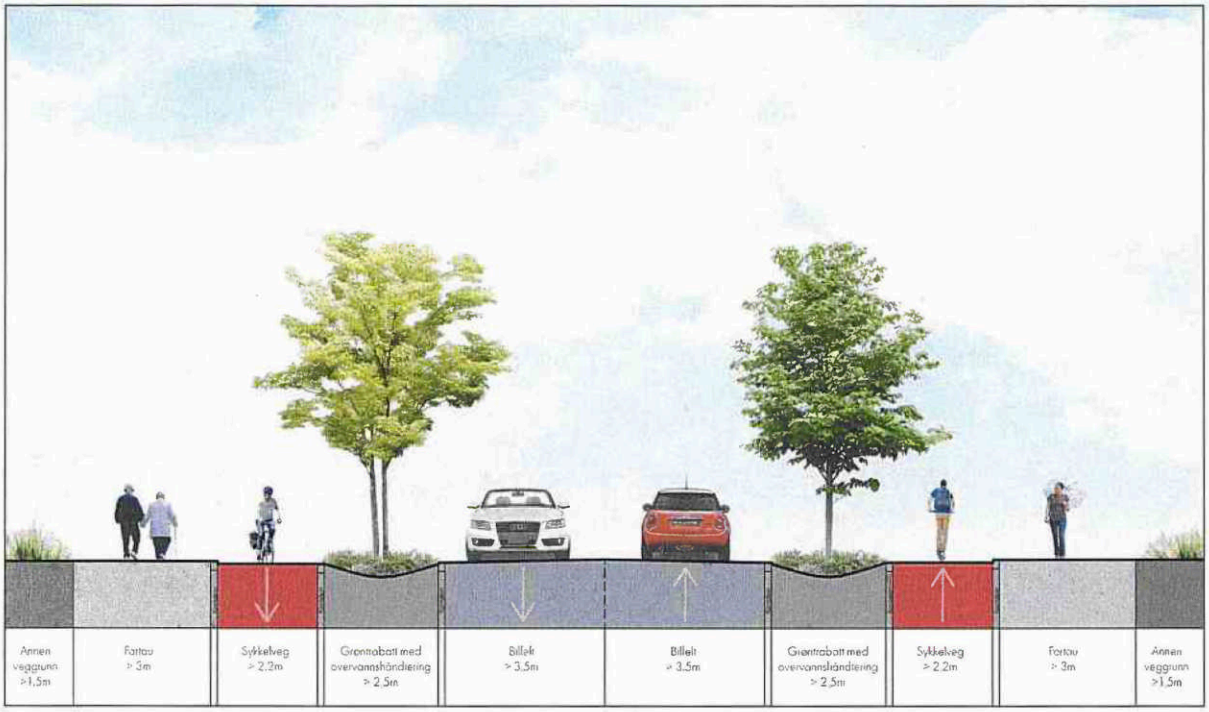
Gropavegen (H570_87)

KAPITTEL 3 – ILLUSTRASJONER

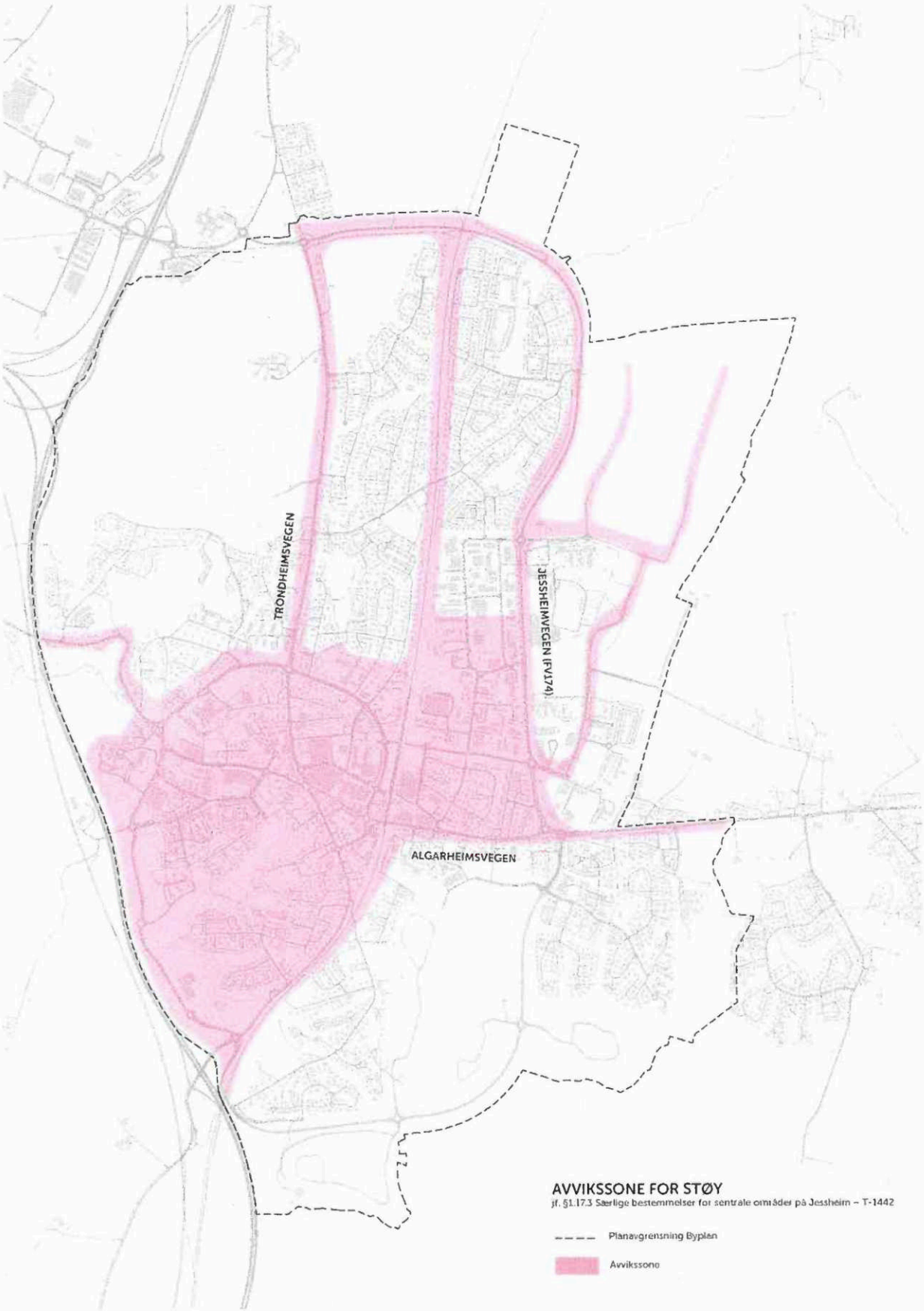
Til § 1.15 Mobilitet

Ideal prinsippsnitt

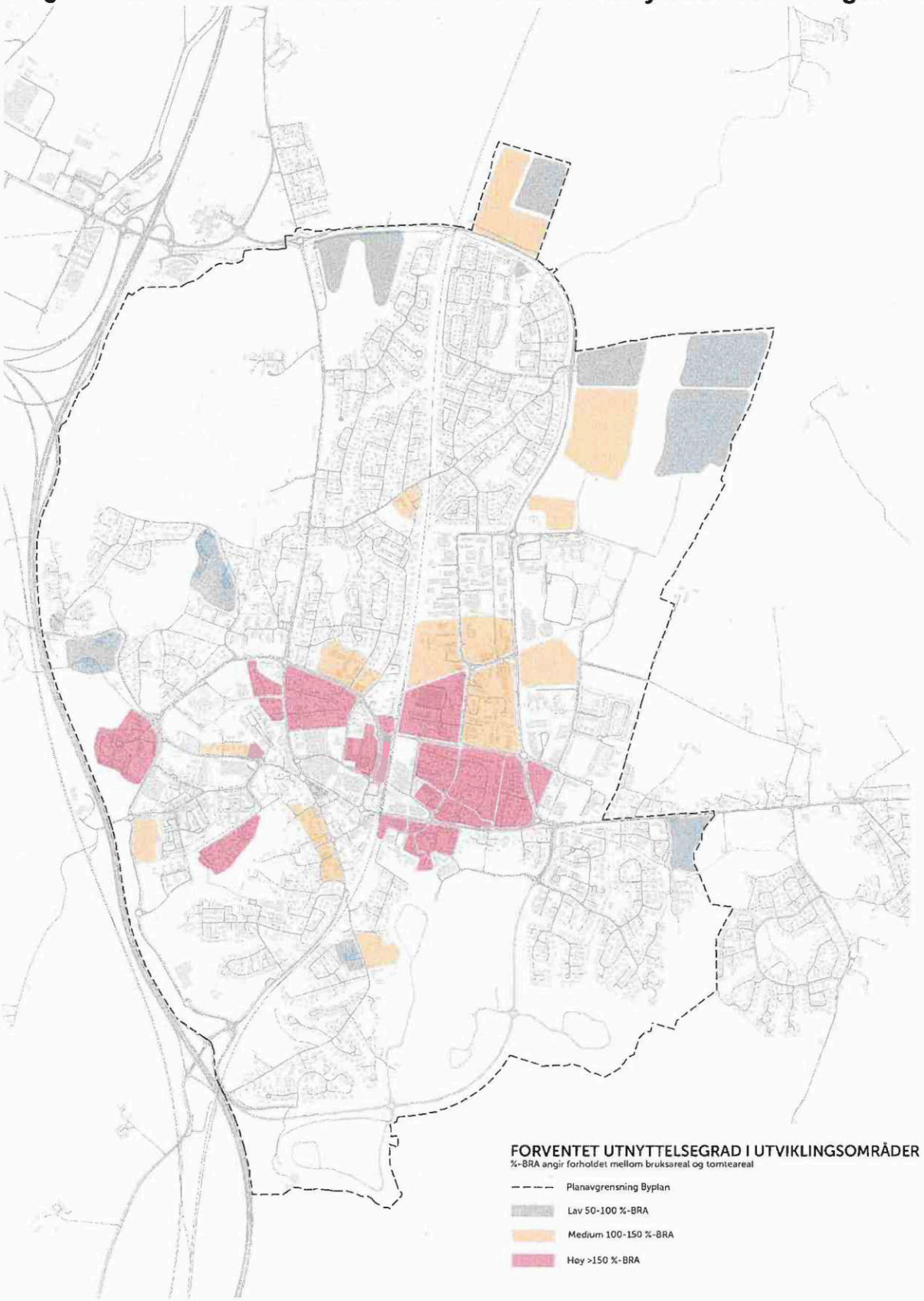
Illustrasjonen nedenfor viser idealsnittet for vegene på Jessheim. Idealet viser areal avsatt til gående, opphøyd sykkelvei, grøntareal for overvannshåndtering og kjørebane for veg. Ved regulering må snittet tilpasses situasjonen og behovet i området.



Til § 1.17 Støy - Avvikssone for støy



Til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder



KAPITTEL 4 – PARKERINGSNORM FOR JESSHEIM

§ 4.1 Generelt

Uavhengig av arealformål i kommunedelplanen kan kommunen stille krav til parkering jf. pbl. § 11-9 nr. 5. Parkeringsnorm for Jessheim gjelder for all arealplanlegging innenfor kommunedelplanens avgrensning, der annet ikke fremgår av kommunedelplanens bestemmelser eller andre nyere planer.

Parkeringskravene gjelder for bil, sykkel, moped/mc og plasser reservert for mennesker med nedsatte funksjonsevner, og skal anvendes i bygge- og reguleringssaker ved nybygg, ombygging eller bruksendring.
Kommunen kan ved regulering vurdere flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

§ 4.2 Arealkrav for parkering

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

§ 4.3 Elbilparkering og ladeinfrastruktur

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

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

§ 4.4 HC-parkering

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

§ 4.5 Sykkelparkering

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

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

§ 4.6 Parkering til service

For alle større boligprosjekter skal det etableres minst 2 biloppstillingsplasser per 100 boliger til service og tjenester som hjemmehjelp, servicebiler og varelevering. Av disse må minimum 1 parkeringsplass være etablert samtidig med første byggetrinn. Minimum 2 parkeringsplasser må være lett tilgjengelig plassert ift. innganger/heis. Minimum bredde for parkeringsplass skal være 4,5 meter. Serviceplasser kan plasseres i tilknytning til gjesteparkering.

§ 4.7 Bildelingsordning

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

§ 4.8 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

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

Avrundingsregel: minimumskrav rundes opp til nærmeste hele tall.

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

Formål	Antall for bil	Antall for sykkel	Pr. enhet
Forretning, inkludert plasskrevende varehandel	0,5-1	Minimum 2	50 m² bruksareal
Kontor	0,5-1	Minimum 2	75 m² bruksareal
Industri	0,5-1	Minimum 2	200 m² bruksareal
Lager/logistikk	0,5-1	Minimum 2	400 m² bruksareal
Hotell	0,3-0,5	Minimum 0,2	Gjesterom
Helseinstitusjoner (f.eks. sykehjem, omsorgsboliger m.m.)	0,8-1	Minimum 1	Antall bilparkering Pr. årsverk, antall sykkelparkering pr. årsverk.
Skole (f.eks. Barne- og ungdomsskole, Videregående skole)	0,5-0,7	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk + elev (sykkel)
Barnehage	0,8-1	Minimum 1	Pr. årsverk (bil), pr. årsverk (sykkel)

KAPITTEL 5 - UTDYPENDE FORKLARINGER OG DEFINISJONER

§ 5.1 Utdypende forklaringer

Plasskrevende handel

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

- Jessheim næringspark

Teknisk infrastruktur

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

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

§ 5.2 Definisjoner

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

Bebyggelse

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

Åpen bebyggelse:
Se frittliggende småhusbebyggelse.

Enebolig:
Frittliggende bygning med én hovedbruksenhet, beregnet på én husstand.

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

Våningshus:
Se enebolig/enebolig med integrert sekundær boenhet.

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

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

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

Kjedehus:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bylogistikk

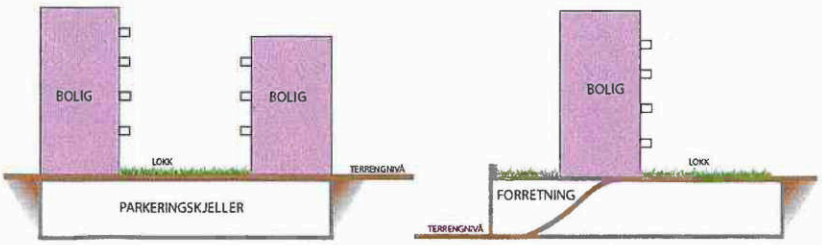
Bylogistikk defineres som alt transport av varer, utstyr, avfall og snøhåndtering som skjer innenfor en by, samt transport til og fra byene, gjennom byene og innad i selve byområdet. Bylogistikk er en kompleks sammensetning av ulike aktører, fra vareeiere og transportører til myndigheter og innbyggere.

Mobilitetshus

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

Lokk – uteoppholdsarealer

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



Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering

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

Trinn 1:
Fang og infiltrer (<20 mm)
Ved mindre nedbørsmengder er det realistisk å holde tilbake og infiltrere det meste av vannet. Dette kan oppnås ved å benytte for eksempel permeable flater, trær, grønne tak, regnbed og åpne grøfter.

Trinn 2:
Forsink og fordrøy (20 – 40 mm)
Når regn faller i større volum vil det overskytende vannet renne videre til åpne anlegg som forsinker og fordrøyer avrenningen.[1] Aktuelle tiltak er regnbed, grøfter, fordrøyningsbasseng og bruksareal som er tilrettelagt for å tåle midlertidig oversvømmelse.

Trinn 3:
Sikre trygge flomveger (>40 mm)
Ved de største regnfallene, når de normale systemene ikke kan håndtere avrenningen, må vannet ledes vekk i flomveier hvor det gjør minst mulig skade. En kartlegging av eksisterende flomveier vil vise om det må settes inn tiltak som, å senke gatenivået på kortere strekninger, sette opp kantføringer, erosjonssikre utsatte områder, flomsikre tilgrensende bygg osv.



ULLENSAKER KOMMUNE

Arkiv:
Arkivsak: 23/1048- 44
Saksbehandler: John Luna
Dato: 09.05.2025

Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 34/25	Eldrerådet	02.06.2025
PS 20/25	Kommunalt råd for flerkulturelle innbyggere	02.06.2025
PS 29/25	Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne	02.06.2025
PS 33/25	Ungdomsrådet	02.06.2025
PS 46/25	Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur	05.06.2025
PS 33/25	Hovedutvalg for oppvekst	05.06.2025
PS 31/25	Hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg	05.06.2025
PS 90/25	Formannskapet	10.06.2025
PS 54/25	Kommunestyret	17.06.2025

Sluttbehandling av kommunedelplan Byplan Jessheim 2050

Vedtak som innstilling fra Formannskapet - 10.06.2025 - sak 90/25
Saken tas til orientering.

Kommunedirektørens innstilling:

1. Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050 med tilhørende plankart og kart med hensynsoner, planbestemmelser, planbeskrivelse, temakart, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 20.05.25, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

2. Kommunedirektøren gis mandat til å igangsette en meklingsprosess med Statsforvalter og aktuelle myndigheter som har fremmet innsigelse til planen. Arealer og bestemmelser omfattet av uløste innsigelser, vil unntas rettsvirkning frem til innsigelsene er trukket eller løst gjennom endringer i planen eller ved mekling. Dette gjelder følgende arealer og bestemmelser:

- Gystadmarka Nord (B13, B14, T9, T10, G2, G3, G6)
- Nordbyjordet (B15)
- Allergodtjordet (B16)
- Nordby Nord (K21)
- Deler av Nyholm og Slåttenga
- 1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde
- Deler av § 1.13.4 Forholdet til Oslo lufthavn
- Innsigelse fra NVE: § 1.3.2 nr. 1,2 og 4, § 1.13.1 og § 1.13.3
- Arealer omfattet av hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø, inkl arealer som tidligere er omfattet av hensynssone (Rådhusets vestre fløy, Laachebyen, samt Bjørk og Fredheim).

3. Vedtak av Byplan Jessheim 2050 medfører at følgende kommunedelplaner oppheves:

- Kommunedelplan for Jessheim sørøst, vedtatt i KST sak 47/15 den 15.06.2015
- Kommunedelplan for Gystadmarka, vedtatt i KST sak 67/15 den 06.10.2014
- Byplan for Jessheim, vedtatt i KST sak 53/14 den 16.06.2014
- Deler av kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 23.03.21 i KST sak 18/21, som overlappes av ny Byplan

4. Følgende endringer sendes på ny begrenset høring, jf. pbl. §§ 11-14 og 11-15.

- Nytt areal til omsorgsboliger ved Travalleen (T13) tas inn i byplanen med tjenesteformål slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.
- Lykkebo, Holen-Bråtåstuene og Romerike folkehøgskole tas inn i byplanen med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.

5. Kommunedirektøren gis mandat til å starte en prosess, en begrenset høring, for å sikre mindre endringer av planen i etterkant av vedtak jf. § 11- 17, der det tas hensyn til følgende temaer beskrevet i saken:

- Innføring av utbyggingsrekkefølge
- Reduserte eller differensierte parkeringskrav
- Arealendringer for å redusere boligreserven i byplanen og løse innsigelser

Kort sammendrag:

Forslag til ny Byplan Jessheim 2050 er en kommunedelplan som erstatter tre tidligere kommunedelplaner og tar sikte på å styre Jessheims utvikling mot en mer bymessig, attraktiv og bærekraftig by. Planen er utviklet med bakgrunn i vedtatt planprogram fra 2023 og har vært gjennom to høringsrunder, sist i oktober 2024. Plankartet med bestemmelser er juridisk bindende for arealbruken i Jessheim.

Saken oppsummerer viktige justeringer og vedtak som har fulgt arbeidet med ny byplan i denne runden og viser hvordan endringene er innarbeidet til sluttbehandling. Forslaget til ny byplan belyser mer tidsriktig de utfordringer og muligheter Jessheim står overfor. Plangrepene legger føringer for bykvaliteter i form av stabile bomiljøer, mer byliv og god tilgang på tilbud og tjenester for innbyggere og næringsaktører i overskuelig fremtid.

Leseveiledning:

Byplanen består av følgende dokumenter:

- Planbeskrivelse som beskriver planen og intensjonene med planen.
- Plankart med arealformål og hensynsoner. Tilhørende vedlegg med hensynssoner: «Fare- og aktsomhetskart for kvikkleireskred», «Aktsomhetskart for overvann og flom», «Rammeplan for avkjørsler», og «Sikringssone for 2 rullebaner».
- Planbestemmelser, som på en rettslig bindende måte angir hvilke vilkår som må være oppfylt for at tiltaket skal kunne gjennomføres. Retningslinjene utdyper innholdet i bestemmelsene, og sikrer felles forståelse og praktisering, men gir ikke i seg selv hjemmelsgrunnlag for vedtak.
- Temakart for utvalgte tema. Det fremgår av bestemmelsene og retningslinjene hvilke forhold som skal oppfylles i henhold til temakart. Temakartene som følger byplanen er:
    - Temakart for mobilitet, gatebruk og viktige forbindelser
    - Temakart for snarveier
    - Temakart for kulturmiljø og kulturminner
    - Temakart for grønnstruktur og naturmangfold
    - Temakart for siktlinjer, akser, fondmotiver og portaler

- Konsekvensutredning (KU) ivaretar den lovpålagte utredningsplikten som følger av byplanarbeidet. Den beskriver hvilke konsekvenser planen vil ha for miljø- og samfunn samlet sett, og for enkeltområder .
- Risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) inngår i den lovpålagte utredningsplikten for arealplaner. Analysen beskriver hvilke risikoer og sårbarheter planen står ovenfor og berører.

I forbindelse med høringsperioden ble det fremmet 80 innspill inkludert innsigelser fra fire ulike statlige og regionale myndigheter. Alle innspill og innsigelser er oppsummert og vurdert av kommunedirektøren i vedlegg 18. Innspillene kan leses i sin helhet i vedlegg 19. Temaer det har vært stor interesse for i høringsperioden, samt innsigelsene, er beskrevet nærmere i denne saken.

Fra høringsperioden til sluttbehandling er det gjennomført endringer i planforslaget som følge av innspill og innsigelser. Disse endringene er vist i et eget dokument (vedlegg 17). Dokumentet viser bestemmelsen slik den var formulert i høringsforslaget, og nytt forslag til sluttbehandlingen, med kommentar til endringene. Mindre justeringer av bestemmelsene er ikke vist, da det er vurdert at de ikke utgjør noen betydelige endringer. Dette kan for eksempel være flytting av enkelte avsnitt, skrivefeil, og annen «språkvask». Det er i tillegg gjennomført nye vurderinger knyttet til eksisterende, ubebygde arealer (vedlegg 16) og kulturmiljøer (vedlegg 15). Vurderingene bør sees i sammenheng med konsekvensutredningen.

Vedlegg:
1 Plankart
2 Fare og aktsomhetskart for kvikkleireskred
3 Aktsomhetskart for overvann og flom
4 Sikringssone for 2 rullebaner
5 Rammeplan for avkjørsler
6. Planbestemmelser
7 Planbeskrivelse
8 Grønnstruktur og naturmangfold
9 Siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler
10 Kulturmiljø og kulturminner
11 Mobilitet, gatebruk og viktige forbindelser
12 Snarveier
13 Risiko- og sårbarhetsanalyse
14 Konsekvensutredning
15 Notat - vurdering av kulturmiljø
16 Notat - vurdering av ubebygde arealer
17 Oversikt over endringer i plandokumentene
18 Innkomne innspill med kommunedirektørens kommentar
19 Alle innspill og innsigelser til byplanen
20 ByLab rapport- Medvirkning
21 Plankart – med innsigelsersområdene

Kommunestyret 17.06.2025:

Behandling:
Rødgrønt forslag ift planbestemmelsene, foreslått av Eirik Sørsdal Ballestad, Miljøpartiet De Grønne
Vi er av den oppfatning av at ordet «bør» i hovedsak ikke har noe å gjøre i et plandokument. Ordet «bør» gjør paragrafene til «vær så snill» paragrafer, vi ønsker derfor å endre ordlyden i §§ 1.8.1, 1.10.1, 1.14.3, 1.16.3, 1.17.3, 2.8 og 1.14.4 i planbestemmelsene, hvor ordet «bør» fjernes og erstattes med «skal som hovedregel».

§ 1.8.1 Generelle krav til Estetikk og kvalitet, 2 stk «bør» ord endres til «skal som hovedregel».

§ 1.10.1 Naturmangfold, 1 stk «bør» ord endres til «skal som hovedregel».

§ 1.14.3 Krav til lokal overvannshåndtering, 1 stk «bør» ord endres til «skal som hovedregel».

§ 1.16.3 Lysforurensning, 1 stk «bør» ord endres til «skal som hovedregel».

§ 1.17.3 Særlige bestemmelser for sentrale områder på Jessheim – T-1442, 1 stk «bør» ord endres til «skal som hovedregel».

§ 2.8 Grønnstruktur, 1 stk «bør» ord endres til «skal som hovedregel».

§ 1.14.4 Energi/Fjernvarme, 4stk «bør» ord endres til «skal som hovedregel»

Rødgrønt forslag ift ROS-analyse og nye planbestemmelser, foreslått av Eirik Sørsdal Ballestad, Miljøpartiet De Grønne
ROS analysen nevner risiko ved brann i høyhus og parkeringskjellere, i planbestemmelsene er det ikke tydelig hvordan høyhus spesielt skal vurderes ift brannberedskap.

Forslag 1: Administrasjonen utarbeider paragraf til planbestemmelsene som tar opp i seg dokumentasjon på brannberedskap og tilkomst for brannvesen ved bygging av høyhus.

ROS analysen peker på utfordringer med sumstøy (trafikk, jernbane, fly, industri, etc), planbestemmelsene har detaljerte krav til støy, men sumstøy er ikke nevnt.

Forslag 2: Administrasjonen utarbeider paragraf til planbestemmelsene som tar opp i seg at støyutredninger skal inkludere sumstøy og ikke bare enkeltkilder.

Terror og villede handlinger. ROS analysen peker på behov for fysiske sikringstiltak i byrom (for eksempel mot bilangrep). Planbestemmelsene nevner dette, men har ingen konkrete krav.

Forslag 3: Administrasjonen utarbeider paragraf til planbestemmelsene som tar opp i seg vurdering av sikringstiltak i offentlige byrom, spesielt i områder med høy menneskelig aktivitet.

Forurenset jord og fremmede arter. ROS analysen nevner forurensning av grunn og grunnvann, samt spredning av fremmede arter (som nevnt lupin og russekål). Planbestemmelsen §1.10 omtaler fremmede arter, men mangler detaljerte krav til håndtering av forurenset jord og svartelistede arter. Det er heller ingen krav ift tiltak ved flytting av jordmasser som kan inneholde fremmede arter.

Forslag 4: Administrasjonen utarbeider paragraf til planbestemmelsene som tar opp i seg krav om risikovurdering og tiltak ved håndtering av jordmasser i planbestemmelsene, gjerne i tråd med Miljødirektoratets veileder.

Administrasjonen legger frem forslag til nye paragrafer til planbestemmelsene ift forslag 1 til 4, for godkjenning i KST.

Forslag ift Rekkefølgebestemmelser pkt 1.6.3, foreslått av Eirik Sørsdal Ballestad, Miljøpartiet De Grønne
Ta inn igjen bestemmelsen som sier: Torg, park, lekearealer og grønnstruktur i og langs gater/veger mv. skal planlegges og godkjennes samtidig med øvrig teknisk anlegg. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles senest ved midlertidig brukstillatelse.

Forslag ift utfalt rettningslinje til §1.11, foreslått av Eirik Sørsdal Ballestad, Miljøpartiet De Grønne
Denne retningslinjen er med i vedlegg 17, men vi mener den har falt ut av planbestemmelsene og foreslår at den legges inn i planbestemmelsene igjen:

Retningslinje til § 1.11 Naturmangfold og grønnstruktur

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

Rødgrønt hovedforslag (punktvis avstemning) , foreslått av Lars Fjærli Hjetland, Arbeiderpartiet
1. Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050 med tilhørende plankart og kart med hensynsoner, planbestemmelser, planbeskrivelse, temakart, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 06.05.25, vedtas ikke, men sendes tilbake til kommunedirektøren.

2. Følgende endringer vurderes, og innarbeides i nytt planforslag, før nytt offentlig ettersyn:

- Innføring av utbyggingsrekkefølge i byplanen

- Arealendringer for å redusere boligreserven i byplanen og løse innsigelser, samt se på mulige løsninger for å opprettholde arealnøytralitet.

- Bestemmelsen om lekeplass fra høringsforslag i 2024 innarbeides

- Nytt areal til omsorgsboliger ved Travalleen (T13) tas inn i byplanen med tjenesteformål slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.

- Lykkebo, Holen-Bråtåstuene og Romerike folkehøgskole tas inn i byplanen med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.

3. Følgende arealer blir tilbakeført til LNF-formål:

- Allergodtjordet (B16)

- Nordby Nord (K21)

- B12

4. Ordfører bes følge opp interpellasjon behandlet i kommunestyret 8. april, der det ble uttrykt tverrpolitisk støtte til å avholde et dagseminar for kommunestyrets medlemmer for å belyse sammenhengen mellom boligbygging, levekår, økonomi og press på kommunale tjenester. Dette dagsseminaret skal avholdes før byplanen kommer opp igjen til politisk behandling, som intensjonen i interpellasjonen var.

Innsigelser tas til følge, foreslått av Lars Halvor Stokstad Oserud, Senterpartiet
Statsforvalterens innsigelser tas til følge også på følgende områder: (i tillegg til områder omtalt i rødgrønt forslag)

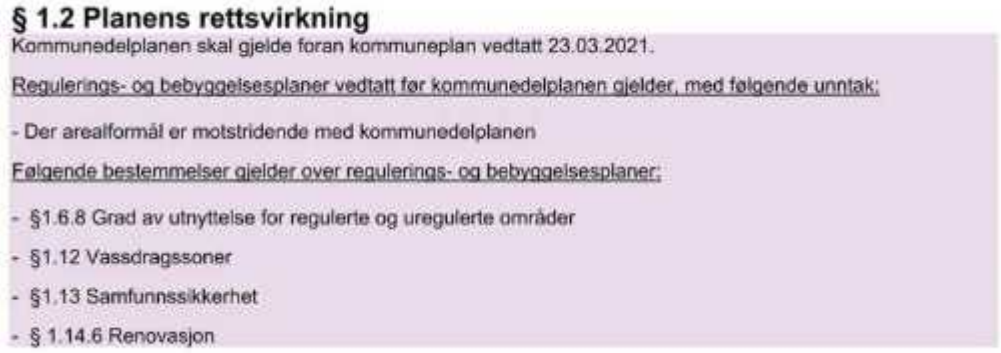
- Gystadmarka Nord (B13, B14, T9, T10, G2, G3, G6)
- Nordbyjordet (B15)
- Deler av Nyholm og Slåttenga
- 1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde økes til 50 meter. Dette skal gå på bekostning av utbyggingsareal, ikke landbruksareal.

Forslag fra FrP og Høyre, foreslått av Ståle Lien Hansen, Fremskrittspartiet
Spesifikke områder omtalt i byplanen endres slik:

Planbestemmelsene endres slik:

Pkt. 1

1.2 Planens rettsvirkning: Tilbakeføres til det som stod når planen ble sendt på høring i oktober.



§ 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.

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

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- §1.6.8 Grad av utnyttelse for regulerte og uregulerte områder
- §1.12 Vassdragssoner
- §1.13 Samfunnssikkerhet
- § 1.14.6 Renovasjon

Pkt. 2

- **1.4** Da bestemmelsen kun angir informasjon om kommunens praksis, anses bestemmelsen som overflødig og strykes.

Pkt. 3

1.8.4 Erstattes med:

"Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Max 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter. Maksimalt 30 % av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene skal være over 80 m². Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord."

Pkt. 4

- **2.1, 2.5** m.fl om høyder endres til:
  "Krav om byggehøyder avklares i detaljreguleringer. Der vurderes konsekvenser av høydevirkninger og studie av hva de enkelte områdene tåler."

  Forslag til nytt kapitel § 2.1
  Byggehøyder Krav om byggehøyder avklares i reguleringsplan. Der vurderes konsekvenser av høydevirkninger og studie av hva de enkelte områdene tåler. Det skal tilstrebes bygg utformet i menneskelig skala for gående og syklende. Dette kan sikres med inntrukne øvre etasjer, detaljering og variasjon i fasader, etasjevariasjon, høy kvalitet i materialbruk, mm. All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate. Det kan unntaksvis åpnes for tekniske anlegg på tak, forutsatt at de er tilbaketrukket fra fasaden og integrert i byggets arkitektur. Det kan stilles ytterligere krav til disse i forbindelse ved regulering.

  Alle krav til byggehøyder fjernes under hvert enkelt delfelt der det er bestemmelser om høyder.

Pkt. 5

- **Bestemmelsen om Blågrønn faktor**
  "Ullensaker kommunes norm for BGF, vedtatt av kommunestyret 28.03.2023 (PS 27/23), skal legges til grunn." fjernes fra bestemmelsenes § 1.14.2
  Det skal vektlegges blågrønn faktor i fremtidige prosjekter. Men fastsettelsen av blågrønn faktor avklares i detaljreguleringer for å sikre fleksibilitet og bedre tilpasning til lokale behov.

Pkt. 6

- 2.10.7
  Hensynsone H540 i S5 som ligger ned mot Esso og Ringvegen tas ut av byplanen, og avklares i forbindelse med detaljregulering

Pkt. 7

- 2.10.13 Her fjernes ordene «eller tilgrensende».

Pkt. 8

- 2.10.13 Under Rådhusplassens omgivelser: Her står det: Siktlinjer fra Ringvegen/Henrik Bulls veg mot kirkens sørøstre hjørne, og fra Rådhusgata mot kirketårnet, skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer.
- Endringsforslag: Dette tas ut, og det gjøres tilsvarende endringer i temakartet temakart for siktlinjer, akser, fond motiv og portaler.

Pkt. 9

2.10.13 Gårdstun og småbruk

- Allergot Døli (H570_30), tas ut

Pkt. 10

- S6 og S14: For disse områdene vises det til i pkt. 4 og byggehøyder
- Tas inn:
  Illustrasjonen til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder, erstattes med ny utnyttelsesgrad fra gult til rød for S17

- <u>B17 – Flatavegen</u>
  Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka. Forventet utnyttelse endres fra gult til rød.

- Gnr. Bnr.132/246 i Flatavegen:
  Eiendommen unntas fra kravet om felles planlegging med S1 (Laache-byen), og snarveg nr. 36 fjernes fra plankart.

- Snarveier, som vist i vedlegg nr. 12 - Snarveier, skal vurderes nærmere i reguleringsplaner ved spørsmål om omregulering.

Pkt. 14

- K2 Avmerkingen med “lav utnyttelse” i retningslinjene s.31 i bestemmelsene kan tas ut

Pkt. 15

- Nytt punkt legges inn:
  Krav om visuell overensstemmelse mellom fasadetegninger og ferdig bygg

Kommunestyret ber administrasjonen innarbeide et krav i fremtidige reguleringsbestemmelser om at fasadeuttrykket til ferdig bygg i hovedsak skal være i samsvar med godkjente illustrasjoner og fasadetegninger fra reguleringsfasen. Avvik skal kun tillates dersom de er mindre og ikke endrer byggets karakter eller uttrykk.

Jessheim 17.06.2025

Tom Staahle
Willy Kvilten

Forslag fra Venstre, foreslått av Thorbjørn Merkesdal, Venstre

- *Endring i - Retningslinje til § 1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet*
  Setningen «Formingsveileder er et rådgivende dokument til utbyggere.» endres til «Formingsveileder er et førende dokument for utbygging i området.»

- *Endring i - Retningslinje til § 1.8.3 Estetisk redegjørelse*
  Setningen "«Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling», «Sjekkliste for bykvaliteter» og kommunens formingsveiledere er rådgivende dokumenter til utbyggere." endres til «Sjekkliste for bykvaliteter» og kommunens formingsveiledere er førende dokumenter for utbygging i området.

- Tillegg i § 1.10, om naturmangfold:
  "Det tillates bare torvfri jord ved etablering eller tilpasning av grøntanlegg."

Korrigering av pkt 5 i innstillingen. , foreslått av Børre Lien Hansen, Høyre
Forslaget sendes inn av Høyre og Frp

Innstillingen endres til følgende i pkt 5.

Kommunedirektøren gis mandat til å starte en prosess, en begrenset høring, for å sikre mindre endringer av planen i etterkant av vedtak jf. § 11- 17

Forslag fra SP, foreslått av Martin Stanger, Senterpartiet
Snarvei 36 i vedlegg 12 fjernes.

Sekundært forslag 1.8.4, foreslått av Lars Fjærli Hjetland, Arbeiderpartiet
1.8.4 Erstattes med:

Variasjon i boligstørrelse vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Max 5% av leilighetene skal være ett-roms leiligheter. Maksimalt 30 % av leilighetene i prosjekter skal være toromsleiligheter med et minimumskrav på 45kvm. Minst 20 % av leilighetene skal være over 80 m². For blokkbebyggelse skal variasjonen ivaretas i hvert bygg. Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.

Av 45 representanter var 45 til stede, medregnet møtende vararepresentanter.

Votering:

Rødgrønt hovedforslag ved repr. Fjærli Hjetland (AP) fikk 20 stemmer (AP, SP, SV, V, R og MDG), og falt mot 25 stemmer (FrP, H og Krf) som stemte imot.

Tilleggsforslag fra de rødgrønne ved repr. Sørsdal Ballestad (MDG) vedr. planbestemmelsene fikk 20 stemmer (AP, SP, SV, V, R og MDG), og falt mot 25 stemmer (FrP, H og Krf) som stemte imot.

Tilleggsforslag fra de rødgrønne ved repr. Sørsdal Ballestad (MDG) vedr. rekkefølgebestemmelser pkt. 1.6.3 fikk 20 stemmer (AP, SP, SV, V, R og MDG), og falt mot 25 stemmer (FrP, H og Krf) som stemte imot.

Tilleggsforslag fra de rødgrønne ved repr. Stokstad Oserud (SP) vedr. innsigelser fikk 11 stemmer (SP, V, SV, R, MDG og AP (repr. Kheder), og falt mot 34 stemmer (FrP, H, Krf og AP) som stemte imot.

Forslag fra posisjonen ved repr. Lien Hansen (FrP), med unntak av punkt 3 og 15 fikk 25 stemmer (FrP, H og Krf), og ble vedtatt mot 20 stemmer (AP, SP, SV, V, R og MDG) som stemte imot.

Forslag fra repr. Merkesdal (V) fikk 20 stemmer (AP, SP, SV, V, R og MDG), og falt mot 25 stemmer (FrP, H og Krf) som stemte imot.

Forslag fra posisjonen ved repr. Lien Hansen (FrP), punkt 3 satt opp mot repr. Fjærli Hjetland (AP) fikk 24 stemmer (FrP, H), og ble vedtatt mot 21 stemmer (AP, SP, SV, V, R, MDG og Krf) som stemte imot.

Forslag fra posisjonen ved repr. Lien Hansen (FrP), punkt 15 ble enstemmig vedtatt.

Forslag om korrigering av pkt. 5 i innstillingen ved repr. Lien Hansen (H) fikk 25 stemmer (FrP, H og Krf), og ble vedtatt mot 20 stemmer (AP, SP, SV, V, R og MDG) som stemte imot.

Kommunedirektørens innstilling, med unntak av punkt 5, ble enstemmig vedtatt.

KST - PS 54/25 Vedtak:
Spesifikke områder omtalt i byplanen endres slik:

Planbestemmelsene endres slik:

Pkt. 1

1.2 Planens rettsvirkning: Tilbakeføres til det som stod når planen ble sendt på høring i oktober.

§ 1.2 Planens rettsvirkning

Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021.

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

- Der arealformål er motstridende med kommunedelplanen

Følgende bestemmelser gjelder over regulerings- og bebyggelsesplaner:

- §1.6.8 Grad av utnyttelse for regulerte og uregulerte områder
- §1.12 Vassdragssoner
- §1.13 Samfunnssikkerhet
- § 1.14.6 Renovasjon

Pkt. 2

1.4 Da bestemmelsen kun angir informasjon om kommunens praksis, anses bestemmelsen som overflødig og strykes.

Pkt. 3

1.8.4 Erstattes med:

“Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Max 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter. Maksimalt 30 % av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene skal være over 80 m². Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.”

Pkt. 4

- **2.1, 2.5** m.fl om høyder endres til:
  “Krav om byggehøyder avklares i detaljreguleringer. Der vurderes konsekvenser av høydevirkninger og studie av hva de enkelte områdene tåler.”

  Forslag til nytt kapitel § 2.1
  Byggehøyder Krav om byggehøyder avklares i reguleringsplan. Der vurderes konsekvenser av høydevirkninger og studie av hva de enkelte områdene tåler. Det skal tilstrebes bygg utformet i menneskelig skala for gående og syklende. Dette kan sikres med inntrukne øvre etasjer, detaljering og variasjon i fasader, etasjevariasjon, høy kvalitet i materialbruk, mm. All høydeanvisning angis med bakgrunn i nivå på tilgrensende fortau/gate. Det kan unntaksvis åpnes for tekniske anlegg på tak, forutsatt at de er tilbaketrukket fra fasaden og integrert i byggets arkitektur. Det kan stilles ytterligere krav til disse i forbindelse ved regulering.

  Alle krav til byggehøyder fjernes under hvert enkelt delfelt der det er bestemmelser om høyder.

Pkt. 5

- **Bestemmelsen om Blågrønn faktor**
  “Ullensaker kommunes norm for BGF, vedtatt av kommunestyret 28.03.2023 (PS 27/23), skal legges til grunn.” fjernes fra bestemmelsenes § 1.14.2
  Det skal vektlegges blågrønn faktor i fremtidige prosjekter. Men fastsettelsen av blågrønn faktor avklares i detaljreguleringer for å sikre fleksibilitet og bedre tilpasning til lokale behov.

Pkt. 6

- 2.10.7
  Hensynsone H540 i S5 som ligger ned mot Esso og Ringvegen tas ut av byplanen, og avklares i forbindelse med detaljregulering

Pkt. 7

- 2.10.13 Her fjernes ordene «eller tilgrensende».

Pkt. 8

- 2.10.13 Under Rådhusplassens omgivelser: Her står det: Siktlinjer fra Ringvegen/Henrik Bulls veg mot kirkens sørøstre hjørne, og fra Rådhusgata mot kirketårnet, skal ivaretas, jf. temakart siktlinjer.
- Endringsforslag: Dette tas ut, og det gjøres tilsvarende endringer i temakartet temakart for siktlinjer, akser, fond motiv og portaler.

Pkt. 9

2.10.13 Gårdstun og småbruk

- Allergot Døli (H570_30), tas ut

Pkt. 10

- S6 og S14: For disse områdene vises det til i pkt. 4 og byggehøyder
- Tas inn:
  Illustrasjonen til § 2 Bestemmelser til arealformål - Forventet utnyttelse i utviklingsområder, erstattes med ny utnyttelsesgrad fra gult til rød for S17

- <u>B17 – Flatavegen</u>
  Det tillates en variasjon i boligtyper og byggehøyder i deler av fremtidig bebyggelse som synliggjøres gjennom reguleringsarbeidet, og tilpasses landskapsformen på samme måte som for Gartnerløkka. Forventet utnyttelse endres fra gult til rød.

- Gnr. Bnr.132/246 i Flatavegen:
  Eiendommen unntas fra kravet om felles planlegging med S1 (Laache-byen), og snarveg nr. 36 fjernes fra plankart.

- Snarveier, som vist i vedlegg nr. 12 - Snarveier, skal vurderes nærmere i reguleringsplaner ved spørsmål om omregulering.

Pkt. 14

- K2 Avmerkingen med "lav utnyttelse" i retningslinjene s.31 i bestemmelsene kan tas ut

Pkt. 15

- Nytt punkt legges inn:
  Krav om visuell overensstemmelse mellom fasadetegninger og ferdig bygg

  Kommunestyret ber administrasjonen innarbeide et krav i fremtidige reguleringsbestemmelser om at fasadeuttrykket til ferdig bygg i hovedsak skal være i samsvar med godkjente illustrasjoner og fasadetegninger fra reguleringsfasen. Avvik skal kun tillates dersom de er mindre og ikke endrer byggets karakter eller uttrykk.

Innstillingen endres til følgende i pkt 5.

Kommunedirektøren gis mandat til å starte en prosess, en begrenset høring, for å sikre mindre endringer av planen i etterkant av vedtak jf. § 11- 17

1. Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050 med tilhørende plankart og kart med hensynsoner, planbestemmelser, planbeskrivelse, temakart, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 20.05.25, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

2. Kommunedirektøren gis mandat til å igangsette en meklingsprosess med Statsforvalter og aktuelle myndigheter som har fremmet innsigelse til planen. Arealer og bestemmelser omfattet av uløste innsigelser, vil unntas rettsvirkning frem til innsigelsene er trukket eller løst gjennom endringer i planen eller ved mekling. Dette gjelder følgende arealer og bestemmelser:

- Gystadmarka Nord (B13, B14, T9, T10, G2, G3, G6)

- Nordbyjordet (B15)
- Allergodtjordet (B16)
- Nordby Nord (K21)
- Deler av Nyholm og Slåttenga
- 1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde
- Deler av § 1.13.4 Forholdet til Oslo lufthavn
- Innsigelse fra NVE: § 1.3.2 nr. 1,2 og 4, § 1.13.1 og § 1.13.3
- Arealer omfattet av hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø, inkl arealer som tidligere er omfattet av hensynssone (Rådhusets vestre fløy, Laachebyen, samt Bjørk og Fredheim).

3. Vedtak av Byplan Jessheim 2050 medfører at følgende kommunedelplaner oppheves:

- Kommunedelplan for Jessheim sørøst, vedtatt i KST sak 47/15 den 15.06.2015
- Kommunedelplan for Gystadmarka, vedtatt i KST sak 67/15 den 06.10.2014
- Byplan for Jessheim, vedtatt i KST sak 53/14 den 16.06.2014
- Deler av kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 23.03.21 i KST sak 18/21, som overlappes av ny Byplan

4. Følgende endringer sendes på ny begrenset høring, jf. pbl. §§ 11-14 og 11-15.

- Nytt areal til omsorgsboliger ved Travalleen (T13) tas inn i byplanen med tjenesteformål slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.

Lykkebo, Holen-Bråtåstuene og Romerike folkehøgskole tas inn i byplanen med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.

Formannskapet 10.06.2025:

Behandling:
Rødgrønt forslag: , foreslått av Lars Fjærli Hjetland, Arbeiderpartiet
1. Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050 med tilhørende plankart og kart med hensynsoner, planbestemmelser, planbeskrivelse, temakart, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 06.05.25, vedtas ikke, men sendes tilbake til kommunedirektøren.

2. Følgende endringer vurderes, og innarbeides i nytt planforslag, før nytt offentlig ettersyn:

- Innføring av utbyggingsrekkefølge i byplanen

- Arealendringer for å redusere boligreserven i byplanen og løse innsigelser, samt se på mulige løsninger for å opprettholde arealnøytralitet.

- Bestemmelsen om lekeplass fra høringsforslag i 2024 innarbeides

- Nytt areal til omsorgsboliger ved Travalleen (T13) tas inn i byplanen med tjenesteformål slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.

- Lykkebo, Holen-Bråtåstuene og Romerike folkehøgskole tas inn i byplanen med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.

3. Følgende arealer blir tilbakeført til LNF-formål:

- Allergodtjordet (B16)

- Nordby Nord (K21)

- B12

4. Ordfører bes følge opp interpellasjon behandlet i kommunestyret 8. april, der det ble uttrykt tverrpolitisk støtte til å avholde et dagseminar for kommunestyrets medlemmer for å belyse sammenhengen mellom boligbygging, levekår, økonomi og press på kommunale tjenester. Dette dagsseminaret skal avholdes før byplanen kommer opp igjen til politisk behandling, som intensjonen i interpellasjonen var.

Forslag fra Senterpartiet, foreslått av Lars Halvor Stokstad Oserud, Senterpartiet
Statsforvalterens innsigelser tas til følge også på følgende områder: (i tillegg til områder omtalt i rødgrønt forslag)

- Gystadmarka Nord (B13, B14, T9, T10, G2, G3, G6)
- Nordbyjordet (B15)
- Deler av Nyholm og Slåttenga
- 1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde økes til 50 meter. Dette skal gå på bekostning av utbyggingsareal, ikke landbruksareal.

Høyre: Saken tas til orientering, foreslått av Willy Kvilten, Høyre
Saken tas til orientering.

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter

Votering:

Repr. Fjærli Hjetlands forslag fikk 5 stemmer (AP og SP) og falt derved mot 6 stemmer (FrP og H) som stemte i mot

Repr. Stokstad Oseruds forslag fikk 2 stemmer (SP) og falt derved mot 9 stemmer (FrP, H og AP) som stemte i mot

Repr. Kviltens forslag ble enstemmig vedtatt

FSK - PS 90/25 Vedtak:
Saken tas til orientering.

Hovedutvalg for oppvekst 05.06.2025:

Behandling:
Saken tas til orientering , foreslått av Felix Emanuel Jøndal Frantzen, Fremskrittspartiet
Saken tas til orientering.

Av 11 representanter var 11 til stede

Repr. Felix Emanuel Jøndal Frantzen (FRP) sitt forslag ble enstemmig vedtatt, og kommunedirektørens innstilling falt

HO - PS 33/25 Vedtak:
Saken tas til orientering

Hovedutvalg for teknisk, idrett og kultur 05.06.2025:

Behandling:
Forslag fra Ullensaker FrP og H, foreslått av Iver Tokstad, Fremskrittspartiet
Saken tas til orientering.

Forslag fra SP, AP og SV, foreslått av Martin Stanger, Senterpartiet
Snarvei nr 36 (vedlegg 12) tas ut av planen, for øvrig tas saken til orientering

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter

Votering:

Repr. Stangers omforent forslag ble enstemmig vedtatt

HTIK - PS 46/25 Vedtak:
Snarvei nr 36 (vedlegg 12) tas ut av planen, for øvrig tas saken til orientering.

Hovedutvalg for helsevern og sosial omsorg 05.06.2025:

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentant.

Votering:

Saken ble enstemmig vedtatt tatt til orientering

HHS - PS 31/25 Vedtak:
Saken ble tatt til orientering

Kommunalt råd for flerkulturelle innbyggere 02.06.2025:

Behandling:
3. rullebane, foreslått av Maria Concepcion Teixeira Alcala Haugan,
KRFI ønsker ikke at det tas hensyn til 3. rullebane i "Byplan for Jessheim"

Av 9 representanter var 7 til stede, inklusiv møtende vararepresentanter.

Votering:

Kommunedirektørens forslag, med Repr Haugans tilleggsforslag, enstemmig vedtatt

KRFI - PS 20/25 Vedtak:

1. Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050 med tilhørende plankart og kart med hensynsoner, planbestemmelser, planbeskrivelse, temakart, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 20.05.25, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

2. Kommunedirektøren gis mandat til å igangsette en meklingsprosess med Statsforvalter og aktuelle myndigheter som har fremmet innsigelse til planen. Arealer og bestemmelser omfattet av uløste innsigelser, vil unntas rettsvirkning frem til innsigelsene er trukket eller løst gjennom endringer i planen eller ved mekling. Dette gjelder følgende arealer og bestemmelser:

- Gystadmarka Nord (B13, B14, T9, T10, G2, G3, G6)
- Nordbyjordet (B15)
- Allergodtjordet (B16)
- Nordby Nord (K21)
- Deler av Nyholm og Slåttenga
- 1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde
- Deler av § 1.13.4 Forholdet til Oslo lufthavn
- Innsigelse fra NVE: § 1.3.2 nr. 1,2 og 4, § 1.13.1 og § 1.13.3
- Arealer omfattet av hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø, inkl arealer som tidligere er omfattet av hensynssone (Rådhusets vestre fløy, Laachebyen, samt Bjørk og Fredheim).

3. Vedtak av Byplan Jessheim 2050 medfører at følgende kommunedelplaner oppheves:

- Kommunedelplan for Jessheim sørøst, vedtatt i KST sak 47/15 den 15.06.2015
- Kommunedelplan for Gystadmarka, vedtatt i KST sak 67/15 den 06.10.2014
- Byplan for Jessheim, vedtatt i KST sak 53/14 den 16.06.2014
- Deler av kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 23.03.21 i KST sak 18/21, som overlappes av ny Byplan

4. Følgende endringer sendes på ny begrenset høring, jf. pbl. §§ 11-14 og 11-15.

- Nytt areal til omsorgsboliger ved Travalleen (T13) tas inn i byplanen med tjenesteformål slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.
- Lykkebo, Holen-Bråtåstuene og Romerike folkehøgskole tas inn i byplanen med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.

5. Kommunedirektøren gis mandat til å starte en prosess, en begrenset høring, for å sikre mindre endringer av planen i etterkant av vedtak jf. § 11- 17, der det tas hensyn til følgende temaer beskrevet i saken:

- Innføring av utbyggingsrekkefølge
- Reduserte eller differensierte parkeringskrav
- Arealendringer for å redusere boligreserven i byplanen og løse innsigelser

KRFI ønsker ikke at det tas hensyn til 3. rullebane i “Byplan for Jessheim”

Ungdomsrådet 02.06.2025:

Behandling:

Av 11 medlemmer var 9 til stede.

Votering: Kommunedirektørens innstilling enstemmig vedtatt, med en merknad fra ungdomsrådet.

UNG - PS 33/25 Vedtak:
1. Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050 med tilhørende plankart og kart med hensynsoner, planbestemmelser, planbeskrivelse, temakart, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 20.05.25, vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

2. Kommunedirektøren gis mandat til å igangsette en meklingsprosess med Statsforvalter og aktuelle myndigheter som har fremmet innsigelse til planen. Arealer og bestemmelser omfattet av uløste innsigelser, vil unntas rettsvirkning frem til innsigelsene er trukket eller løst gjennom endringer i planen eller ved mekling. Dette gjelder følgende arealer og bestemmelser:

- Gystadmarka Nord (B13, B14, T9, T10, G2, G3, G6)
- Nordbyjordet (B15)
- Allergodtjordet (B16)
- Nordby Nord (K21)
- Deler av Nyholm og Slåttenga
- 1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde
- Deler av § 1.13.4 Forholdet til Oslo lufthavn
- Innsigelse fra NVE: § 1.3.2 nr. 1,2 og 4, § 1.13.1 og § 1.13.3
- Arealer omfattet av hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø, inkl arealer som tidligere er omfattet av hensynssone (Rådhusets vestre fløy, Laachebyen, samt Bjørk og Fredheim).

3. Vedtak av Byplan Jessheim 2050 medfører at følgende kommunedelplaner oppheves:

- Kommunedelplan for Jessheim sørøst, vedtatt i KST sak 47/15 den 15.06.2015
- Kommunedelplan for Gystadmarka, vedtatt i KST sak 67/15 den 06.10.2014
- Byplan for Jessheim, vedtatt i KST sak 53/14 den 16.06.2014
- Deler av kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 23.03.21 i KST sak 18/21, som overlappes av ny Byplan

4. Følgende endringer sendes på ny begrenset høring, jf. pbl. §§ 11-14 og 11-15.

- Nytt areal til omsorgsboliger ved Travalleen (T13) tas inn i byplanen med tjenesteformål slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.
- Lykkebo, Holen-Bråtåstuene og Romerike folkehøgskole tas inn i byplanen med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.

5. Kommunedirektøren gis mandat til å starte en prosess, en begrenset høring, for å sikre mindre endringer av planen i etterkant av vedtak jf. § 11- 17, der det tas hensyn til følgende temaer beskrevet i saken:

- Innføring av utbyggingsrekkefølge
- Reduserte eller differensierte parkeringskrav
- Arealendringer for å redusere boligreserven i byplanen og løse innsigelser

Merknad: Ungdomsrådet er opptatt av at hensynet til at natur ivaretas, og at turstier tas vare på. I tillegg er det viktig at skoler og ungdomsmiljø prioriteres i det videre arbeidet. Ungdomsrådet ønsker også å gjenta de innspillene de hadde når byplanen ble lagt på høring.

Eldrerådet 02.06.2025:

Behandling:

Av 9 representanter var 8 til stede medregnet møtende vara.

Votering: Repr. Espelunds forslag ble enstemmig vedtatt.

ELD - PS 34/25 Vedtak:
Eldrerådet tar saken til orientering.

Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne 02.06.2025:

Behandling:

Av 9 representanter var 9 til stede

Votering:

Saken ble enstemmig vedtatt tatt til orientering.

KRMNF - PS 29/25 Vedtak:
Saken er tatt til orientering.

Bakgrunn for saken:

Utfordringsbildet i Jessheim er annerledes i dag enn da gjeldende byplan ble vedtatt i 2014, og kommunens forventninger til hvordan regionbyen Jessheim skal utvikles fremover er forandret.

Arbeidet med å revidere gjeldende byplan fra 2014 startet i 2022. Planprogrammet ble vedtatt av kommunestyret 28.03.23, sak 24/23. Det første høringsforslaget ble lagt ut til offentlig ettersyn av kommunestyret 20.06.23, sak 70/23. Til høringsperioden kom 117 uttalelser, og planforslaget ble justert på bakgrunn av disse, i tillegg til en avklaringssak i formannskapet 25.06.24, sak 134/24.

I kommunestyret 15.10.24, sak 148/24, ble forslag til Byplan Jessheim 2050 behandlet på nytt, og vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn med høringsfrist 07.01.25. Til denne høringen kom det 80 høringsinnspill, hvorav innsigelser fra 4 statlige- og regionale myndigheter. På bakgrunn av innspill og innsigelser har kommunedirektøren foreslått tilpasninger for å imøtekomme flere av disse. Kommunedirektøren har også gjennomført dialogmøter med innsigelsesmyndighetene for å klargjøre innhold og omfang av innsigelsene. Innsigelsene er ikke løst når saken nå går til sluttbehandling, men må løses i etterkant av vedtak enten gjennom vedtatte endringer i planforslaget, som imøtekommer

innsigelsene, eller ved mekling hos Statsforvalter. Arealer og bestemmelser berørt av uløste innsigelser vil være unntatt rettsvirkning jf. pbl. § 11-16. Innsigelsene omfatter følgende:

- Avinor: Hensyn til fremtidig tredje rullebane
- NVE: Mangelfull risiko- og sårbarhetsanalyse knyttet til flom- og skredfare, og til enkeltbestemmelser
- Statsforvalteren: Jordvern, buffersone til landbruksareal og arealutnyttelse
- Fylkeskommunen: Mangelfull utredning knyttet til kulturmiljø

Kommunedirektøren har på bakgrunn av innspill og innsigelser foretatt mindre endringer av plandokumentene, og fremmer med denne saken kommunedelplan *Byplan Jessheim 2050* til sluttbehandling for vedtak i kommunestyret jf. pbl § 11-15.

Saksopplysninger:

Byplanen skal sørge for at Jessheim planlegges som en attraktiv regionby, forankret i Jessheims mange unike identiteter. Planforslaget er utarbeidet med utgangspunkt i vedtatt planprogram, der tankegangen om «folkehelse i alt vi gjør» og bærekraftig utvikling for å møte miljø- og klimautfordringer er lagt til grunn.

Ved inngangen til 2025 var det om lag 22 500 innbyggere i Jessheim. Gitt forutsetningene i framskrivingen laget våren 2025, er anslaget for år 2050 om lag 48 000 innbyggere. Byplanen legger føringer for utviklingen av byen frem mot 2050. I arbeidet med byplanen har barn og unges interesser, gjennom tilrettelegging av trygge oppvekstmiljø med rom for sosial og fysisk utfoldelse, vært et viktig fokus. I tillegg til å styrke dagens tilbud innen handel, service og kultur, handler byplanen om utvikling av en fremtidsrettet og robust by med fokus på flerfunksjonell sentrumsutvikling, og gode varierte nabolag. Mer om dette fremkommer av planbeskrivelsen.

Planens rettsvirkning

Byplan Jessheim 2050 er en kommunedelplan for Jessheim, og erstatter de tre gjeldende kommunedelplanene: Byplan Jessheim (vedtatt 2014), kommunedelplan for Gystadmarka (vedtatt 2014) og kommunedelplan for Jessheim sørøst (vedtatt 2015). I tillegg erstatter byplanen deler av kommuneplanens arealdel, vedtatt av kommunestyret 23.03.21, sak 18/21. Det gjelder de arealene som er innenfor byplanens område, men utenfor de nevnte kommunedelplanene.

Intensjonen med å samle de ulike kommunedelplanene i en felles byplan, er å forenkle planverket og for å få et helhetlig grep om langsiktig utvikling på tvers av de ulike kommunedelplanene. Dette gjelder spesielt løsninger innen infrastruktur for myke trafikanter, byrom/parker og overvannshåndtering.

Reguleringsplaner og bebyggelsesplaner vedtatt før Byplan Jessheim 2050 skal fremdeles gjelde, med unntak av områder der det er motstridende arealformål. I byplanen er det også bestemmelser som enten supplerer gjeldende planer, eller gjelder foran dersom det foreligger motstrid. Disse bestemmelsene er listet opp i § 1.2 i planforslaget, Planens rettsvirkning. Dette er for å sikre at hensynet bak bestemmelsene ivaretas.

Medvirkning i planarbeidet

Det er gjennomført et omfattende medvirkningsopplegg på mange ulike arenaer tilknyttet flere prosesser, som direkte eller indirekte har vært en del av byplanrulleringen. Det ble også etablert et åpent byplankontor på Rådhusplassen og i foajeen til kulturhuset. I tillegg er det utviklet et ByLAB-konsept, planlagt som åpne møter for innbyggere, utbyggere, politikere, og andre interessenter. Formålet var å aktualisere byplanarbeidet for innbyggere i en mer engasjerende form, for å sikre god forankring, lokalkunnskap og innbyggerinteresser. Arbeidet med byplanen er presentert i folkemøter,

i politiske verksteder, og i orienteringssaker. Kommunale råd og utvalg har blitt orientert om byplanarbeidet. Hensikten har vært å sikre en forankring av Jessheims framtidige utvikling. Det er utarbeidet en egen rapport som oppsummerer resultater av medvirkningsprosessene gjennomført i forbindelse med ByLAB-konseptet (vedlegg 20).

Innsigelser til planen

Det har kommet innsigelser til planforslaget fra fire ulike statlige- og regionale myndigheter i forbindelse med høringen.

Avinor

Avinor har innsigelse til hensynssone H190 og bestemmelser i planen som knyttes til hinderflate, sikringssone og byggehøyde for tre rullebaner. Det er viktig for Avinor at hensynet til fremtidig 3. rullebane blir ivaretatt i arealplanleggingen, slik at hindersituasjonen, navigasjonsanlegg (signalkvalitet) og turbulenspåvirkning ikke vanskeliggjør en fremtidig etablering av tredje rullebane.

Innsigelsen er den samme som er fremmet til kommuneplanen, og det gjøres ingen endringer i byplanen for å imøtegå innsigelsen. Innsigelsene ligger i kommunal- og distriktsdepartementet til endelig avgjørelse, og der har de ligget siden våren 2022. Frem til avgjørelsen tas, vil området som berører Avinors interesser være unntatt rettsvirkning.

Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

NVE har til sammen fremmet 5 innsigelser til byplanen. Innsigelsene dreier seg i hovedsak om at Byplan Jessheim 2050 har en mangelfull risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS), og at hensynet til skred og flomfare ikke i tilstrekkelig grad er ivaretatt i planen. Dette fordi planen i enkelte tilfeller åpner for at mindre tiltak (inntil to boenheter) kan få unntak fra krav til reguleringsplan, slik at en kan gå rett på byggesak uten at den reelle faren for flom eller skred er utredet.

I innsigelsen har NVE fremmet ulike alternativer til hvordan innsigelsene kan løses, og planforslaget som fremmes til sluttbehandling i denne saken, er justert iht. anbefalinger fra NVE. Endringen går ut på at det ikke gis unntak fra kravet om å utarbeide reguleringsplan dersom området ligger innenfor aktsomhetsområde for skred og flom. Det vil si at dersom man skal bygge en enebolig innenfor aktsomhetsområdet, vil det stilles krav til full reguleringsplan. Dette er en kostbar og tidkrevende prosess for den det gjelder, men nødvendig for å sikre at det ikke tillates bygging i områder som kan utløse fare for liv og helse. Et alternativ er om kommunen utreder den reelle faren i en mer utfyllende ROS-analyse for hele aktsomhetsområdet. Dette ansees som svært kostbart for kommunen, og vil ha stor innvirkning på byplanprosessen og fremdriften. Alternativet er derfor ikke anbefalt.

I etterkant av høringsperioden er det gjennomført nye utredninger og kommunen har fått kunnskap om nye faresoner for kvikkleireskred innenfor byplanområdet. Faresonene omfatter områder som allerede er regulert: Jessheim sør, PlanID: 3209_385, vedtatt 13.06.2017 og Døli vestre, planID: 3209_45, vedtatt 31.08.1979.

Kommunen har plikt til å påse at endrede forutsetninger knyttet til risiko og sårbarhet fører til justeringer i eksisterende planer. Slike endrede forutsetninger kan for eksempel være fysiske endringer i grunnforhold eller at kommunen får ny kunnskap om farer og lignende. Kommunen vil dermed ha en plikt til å sikre at planer er oppdatert i tråd med endrede forutsetninger som kan påvirke risiko og sårbarhet. Dette gjøres ved at det i byplanen er lagt inn en hensynssone med bestemmelser om at området skal utredes og innarbeides i en reguleringsplan.

Etter høringen har aktsomhetskartet endret seg, og kommunedirektøren foreslår å følge NVE's anbefalinger. Tidligere var aktsomhetsområdet knyttet til marin grense (som omfattet store deler av Jessheim). Nå har NVE utarbeidet et nytt aktsomhetskart der marin grense er sett i sammenheng

med terreng. Kartet er dermed mer avgrenset og store arealer «friskmeldes». Dette gjør at flere områder der det tidligere var krav til geotekniske områder, nå vil unngå kravet.

Statsforvalter:

Statsforvalter har til sammen fremmet 6 innsigelser. Innsigelsene er knyttet til det samlede tapet av jordbruksareal som byplanen legger opp til, og at planen ikke ivaretar nasjonale jordvernhensyn. Det er blant annet fremmet innsigelse til flere utbyggingsområder, som allerede er avsatt til utbyggingsformål i gjeldende planer. Områdene det er fremmet innsigelse til som følge av det samlede tapet av jordbruksareal er:

Dyrket mark:

- Allergodtjordet (B16)
- Området sør og øst for Nyholm/deler av Nyholm og Slåttenga (Reguleringsplaner vedtatt i 2023)

Dyrkbar mark:

- Gystadmarka Nord
- Nordbyjordet (B15)
- Nordby Nord (K21)

Kommunedirektøren foreslår ingen arealendringer til sluttbehandlingen, og anbefaler kommunestyret å gå til mekling på disse sakene.

Det er også fremmet innsigelse til at buffersone mot fulldyrka jord er foreslått for smal (10 meter). Statsforvalteren ber kommunen øke denne til 30- 50 meter. Kommunedirektøren foreslår i bestemmelsene at buffersonen økes fra 10 til 30 meter.

I tillegg er det fremmet innsigelse til utnyttelsesgraden for Gystadmarka Nord (B13-B14). Statsforvalter er usikker på om forventet utnyttelse av arealene i Gystadmarka nord er sikret godt nok, ettersom illustrasjonskartet, som viser forventet utnyttelse, ikke er juridisk bindende. De ønsker at utnyttelsesgraden fremkommer av bestemmelsene, slik at utnyttelsen av arealene ikke blir for lav. Kommunedirektøren har på bakgrunn av dette foreslått utnyttelsesgrad i bestemmelsene for B13 og B14.

Det er gjennomført et dialogmøte med Statsforvalter for å avklare mulige grep for å løse innsigelsene. I planforslaget er det gjennomført noen endringer i bestemmelsene, men kommunedirektøren har ikke foreslått å ta ut arealer. Kommunedirektøren ønsker likevel å være tydelig på at disse innsigelsene kan løses ved å tilbakeføre arealer med innsigelse til LNFR-formål. Det vil i så fall være i tråd med gjeldende jordvernstrategi. Kommunedirektøren har utarbeidet et notat (vedlegg 16), som helt overordnet gjør en vurdering av alle ubebygde arealer med utbyggingsformål innenfor byplanens område. Det gis også en faglig vurdering av enkeltområdene i konsekvensutredningen.

Fylkesrådet i Akershus:

Da kommunestyret la byplanen ut til offentlig ettersyn i oktober 2024 vedtok kommunestyret å ta ut alle hensynssoner knyttet til kulturmiljø, i påvente av «Rullering av kommunedelplan for kulturmiljø 2025-2035». Fylkesrådet har fremmet innsigelse til byplanen fordi kommunen ikke har gjort konkrete vurderinger av konsekvensene ved å fjerne alle hensynsonene for bevaring av kulturmiljø. Innsigelsen knyttes til at planen ikke oppfyller utredningsplikten knyttet til nasjonale, regionale og lokale kulturmiljøhensyn i arealplanleggingen.

Kulturmiljøplanen ble vedtatt i kommunestyret 20.05.25 PS 39/25, med flere endringer. Til sluttbehandlingen av byplanen har kommunedirektøren fulgt opp intensjonene i kulturmiljøplanen

og kommunestyrevedtaket, ved å ta inn hensynssoner for kulturmiljø, med tilhørende bestemmelser, i planforslaget, med unntak av kulturmiljøer der det er fattet politisk vedtak om at hensynssonene ikke skal ivaretas.

Kommunedirektøren har utarbeidet et notat (vedlegg 15) med en vurdering av de enkelte kulturmiljøer, og hvilke verdier som vil kunne gå tapt dersom kulturmiljøene forringes, slik at utredningsplikten ivaretas. Det er vurdert at planforslaget vil være i tråd med Fylkesrådets anbefalinger, det er imidlertid uklart om vurderingen og endringene i hensynssonene svarer ut innsigelsen. Det betyr at alle områder som tidligere har hatt hensynssoner vil bli unntatt rettsvirkning frem til Fylkesrådet formelt trekker sin innsigelse. Endringer knyttet til hensynssoner beskrives lengere ned i saksfremlegget.

Konsekvenser av å vedta en plan med gjenstående innsigelser

Når byplanen nå fremmes for sluttbehandling er det med gjenstående innsigelser, slik det fremkommer av saken. Det innebærer at deler av planen vil være unntatt rettsvirkning fram til innsigelsene er løst. Når det gjelder innsigelsene fra NVE og Fylkesrådet mener kommunedirektøren at disse kan løses gjennom de foreslåtte endringene i plankart og planbestemmelser. Innsigelsene vil likevel være gjeldende til NVE og Fylkesrådet skriftlig har trukket sine innsigelser på bakgrunn av Kommunestyrets vedtak av ny byplan.

Videre prosess når det gjelder innsigelsen fra Avinor må avklares, ettersom det er den samme innsigelsen som ligger uløst i kommunal- og distriktdepartementet på kommuneplanens arealdel. Kommunedirektøren er av den oppfatning at kommunestyret ønsker å gå til mekling på innsigelsene fra Statsforvalteren, og ber om mandat til å starte denne prosessen.

I etterkant av kommunestyrets vedtak av ny byplan vil kommunedirektøren justere alle dokumentene i tråd med vedtaket. Det innebærer også en markering i plankart og bestemmelser for å synliggjøre arealer og bestemmelser som blir unntatt rettsvirkning fram til innsigelsene er løst. Dette gjelder følgende arealer og bestemmelser:

1. Gystadmarka Nord (B13, B14, T9, T10, G2, G3, G6)
2. Nordbyjordet (B15)
3. Allergodtjordet (B16)
4. Nordby Nord (K21)
5. Deler av Nyholm og Slåttenga
6. 1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde
7. Deler av § 1.13.4 Forholdet til Oslo lufthavn
8. Innsigelse fra NVE: § 1.3.2 nr. 1,2 og 4, § 1.13.1 og § 1.13.3
9. Arealer omfattet av hensynssone H570 Bevaring av kulturmiljø, inkl arealer som tidligere er omfattet av hensynssone (Rådhusets vestre fløy, Laachebyen og Bjørk og Fredheim).

Innspill og endringer

Kommunen mottok 80 innspill til byplanen. Alle innspill er oppsummert og vurdert av kommunedirektøren, og følger av vedlegg 18. Flere av innspillene til byplanen tar for seg samme tema. Disse er vurdert samlet med en felles vurdering. Det har vært særlig stor interesse knyttet til enkelte tema, disse beskrives nedenfor med kommunedirektørens vurdering.

Maks boligandel på 80 % av BRA

Byplanen foreslår maks boligandel på 80 % av planlagt bruksareal for sentrumsformål og kombinerte formål. I høringsperioden har det kommet flere innspill på at dette forslaget er for rigid, og flere

ønsker at det åpnes for å bygge mer bolig. Kommunedirektøren mener det er en viktig bestemmelse for å sikre at byen utvikles med flere funksjoner, og på den måten styrke Jessheim som en attraktiv, levende og konkurransedyktig, regional by.

De resterende 20 % kan benyttes til kontor, service, idrett, omsorgsboliger med bemanning, barnehager, areal til fremtidige skoler, nabolagsfunksjoner som forsamlingslokaler, og lignende. Ved å fastsette en maks boliggrense i sentrale områder, legges det i større grad til rette for samfunnsutvikling som gir rammer for en mer variert næringsstruktur i byen.

Denne prosentfordelingen ligger til grunn for beregningen av befolkningsvekst og behov for sosial infrastruktur.

Krav om felles planlegging

Kommunedirektøren foreslår ingen endringer knyttet til kravene om felles planlegging. Krav til felles planlegging kan for enkelte områder med mange utviklere være utfordrende, for eksempel i områder som K6 og Tomtemoen (S16 og S17). Men ettersom det er flere funksjoner som enda ikke er avklart, og som må samordnes og sikres, vil krav til felles plan være den anbefalte løsningen. Dette vil kunne sikre en mer rettferdig fordeling av planskapte verdier. Kommunedirektøren vil vurdere om kommunen bør utarbeide områdeplaner for enkelte områder.

Rekkefølgekrav til utbedring av vegnettet

I arbeidet med byplanen er det gjennomført en trafikkutredning som viser hvordan de nye utbyggingsområdene, inkl. generell vekst i befolkningen, vil føre til økende biltrafikk for Jessheim i årene som kommer. Dette medfører konsekvenser for kapasiteten i veinettet. Allerede i dag ser vi at det er utfordringer med ettermiddagsrush. Denne trafikken vil øke, og skape særlig utfordringer for bussens fremkommelighet og punktlighet, men også syklisters og fotgjengeres trygghet. Rekkefølgekravene er stilt til de ulike utviklingsfeltene som kommunedirektøren anser som hensiktsmessig for å sikre fremtidig behov i veinettet. Det kan f.eks. dreie seg om rekkefølgekrav til utbedring av kryss og vegstrekninger for å fremme bussens fremkommelighet eller for å sikre bedre forhold for syklister og gående.

I høringsforslaget ble det stilt krav til at store rekkefølgekrav knyttet til kommunale og fylkeskommunale veger måtte være opparbeidet før midlertidig brukstillatelse. Flere utviklere ga innspill om at formuleringen ville ha store økonomiske konsekvenser for de arealene som ønsket utvikling, og at kravet i mange tilfeller var urealistisk. Etter en vurdering av innspillene er det gjennomført endringer i formuleringen, slik at rekkefølgekravet må være sikret opparbeidet, fremfor opparbeidet. Dette vil gi større fleksibilitet for utviklere, ved at det for eksempel kan avtales en forholdsmessig sum for senere opparbeidelse av rekkefølgekravet.

Parkering

De aller fleste eiendomsutviklere har i sine innspill til dels sterke innvendinger mot den foreslåtte parkeringsnormen. Flere ønsker «maksimumskrav» til parkering, fremfor «minimumskrav» slik at det sikres mer fleksibilitet i forhold til det faktiske behovet. Det påpekes at flere parkeringsplasser i nyere sentrumsprosjekter står usolgte og at behovet for parkering i sentrum er lavere. I tillegg viser utviklere til at parkeringsplasser er kostbart å bygge og at det kan føre til høyere boligpriser. Kommunedirektøren mener at reduserte krav til parkering kan ha flere positive fordeler og at kravene bør differensieres utfra behov og nærhet til sentrum. Trafikkutredningen for Jessheim viser en tydelig sammenheng mellom parkeringsdekning og økt trafikk. Høye parkeringskrav vil kunne bidra til å skape trafikale utfordringer og redusere kapasiteten i veinettet. Lavere parkeringskrav i sentrumsområdene kan føre til mindre trafikk, og derav mindre luftforurensning og klimagassutslipp.

Det kan også bidra til å frigi arealer til blågrønne strukturer (overvannshåndtering) og gjøre sånn at flere går eller sykler.

Parkeringskravene er en oppfølging av politisk vedtak, og kommunedirektøren gjør derfor ingen store endringer til sluttbehandling. Det er gjennomført enkelte justeringer for å sikre parkering til gjester, bildeling og servicefunksjoner, samt justert kravene til lading for elbiler og sykkelparkering.

Utnyttelse og byggehøyder

De fleste innspillene omtaler høyder og utnyttelse. Noen utviklere argumenterer for at byplanen legger opp til for lav utnyttelse og for lave byggehøyder, mens innbyggere argumenterer for det motsatte. Kommunedirektøren vurderer at de foreslåtte kravene er hensiktsmessige og at bestemmelsene ivaretar hensyn til god stedsutvikling. Det er også sikret rom for fleksibilitet. Illustrasjonen i planbestemmelsene med forventet utnyttelse er retningsgivende og den endelige utnyttelsen fastsettes i de enkelte reguleringsplanene. § 2.1 *Byggehøyder* sikrer muligheten for at enkeltbygg kan tillates høyere, dersom det tilfører kvalitet til prosjektet. Det må samtidig forventes lavere bebyggelse mot kulturmiljøer eller eksisterende bebyggelse som ikke transformeres, slik at hensynet ivaretas.

Leilighetsstørrelser og minste tomtestørrelse

I byplanen forslås det forbud mot ettromsleiligheter og krav til minstestørrelser på toroms-leiligheter. Det stilles også krav til leilighetsfordeling per bygg for blokkbebyggelse. Disse kravene har flere utviklere pekt på som uhensiktsmessige, da de i liten grad sikrer fleksibilitet i prosjektene. Kommunedirektøren anbefaler likevel ingen endringer, fordi leilighetsstørrelse og sammensetning av leiligheter har en klar sammenheng med kommunens utfordringer med trangboddhet og økende sosiale levekårsutfordringer. Omtrent 40% av leilighetene i blokkbebyggelse i Ullensaker er 3-roms leiligheter og i underkant av 40% er 1- og 2- roms leiligheter. For å sikre en mer variert befolkningssammensetning, redusere trangboddhet og levekårsutfordringene er det behov for flere større boenheter.

Solforhold, romlighet og krav til minste uteoppholdsareal (MUA-krav)

Flere høringsinnspill pekte på at kravene til minsteuteoppholdsarealer, særlig krav til lekeplasser, var vanskelig å tolke og at de var utfordrende å realisere. Kommunedirektøren har på flere områder imøtekommet innspillene og gjennomført mindre justeringer i bestemmelsene for å tydeliggjøre kravene. Det er også lempet noe på krav til lekeplasser, slik at det gis større fleksibilitet til å sikre hensynet til lek i reguleringsplaner.

Kravene til solforhold på utearealene er ikke endret, men romlighetsnormen er erstattet med en ny formulering som fordrer at det gjøres vurderinger ved utarbeidelse av reguleringsplan.

Endringer i plandokumentene:

På bakgrunn av innspillene og innsigelsene har kommunedirektøren gjort nye vurderinger og enkelte justeringer i plandokumentene. Dette for å gjøre kommunedelplanen til et godt forankret og tydelig styringsdokument, som sikrer forutsigbarhet i arealplanleggingen.

Plan og bygningslovens § 11-15 gir begrenset adgang til større endringer uten at endringene har vært på høring og nytt offentlig ettersyn. Det er derfor kun foreslått mindre justeringer og rettelser som vurderes til å være innenfor de begrensninger som gis i plan og bygningsloven. Eksempel på endringer er: Detaljerte krav egnet for reguleringsplaner er fjernet, ordlyd er endret fra bør til skal,

uhensiktsmessige bestemmelser er fjernet, nye krav som følge av innsigelser etc. Alle endringer av slik karakter er vist i vedlegg 17 *Oversikt over endringer i plandokumentene*, som viser endringen med kommentar. Andre mindre endringer som kun omfatter språkvask og mindre ubetydelige endringer er ikke vist.

Endringene er i all hovedsak vurdert til å ikke kreve ny høring og offentlig ettersyn. Unntaket gjelder nytt arealformål for omsorgsboliger ved Travalleen, og enkelte nye hensynssoner.

T13 – Omsorgsboliger ved Travalleen

Parallelt med byplanarbeidet har det pågått en reguleringsprosess for å sikre etablering av omsorgsboliger ved Travalleen. Reguleringsplanen ble politisk vedtatt med innsigelse og det pågår en prosess for å kunne sikre vedtak av planen. Arealet har hele tiden vært avsatt til grønnstruktur i byplanen. Kommunedirektøren har vurdert at det vil være hensiktsmessig å endre arealformålet til tjenesteformål, slik at byplanen samsvarer med ønsket politikk og pågående planprosesser. Endringen er innarbeidet i planforslaget som fremmes til sluttbehandling.

Ettersom arealet ikke er vurdert i konsekvensutredningen og ikke har vært på høring i forbindelse med byplanarbeidet, vil endringen kunne utløse behov for begrenset høring. Som konsekvens vil et vedtak av endringen føre til at arealet blir unntatt rettsvirkning frem til det er foretatt en ny behandling av det konkrete arealet jf. pbl §11-15.

Kulturmiljø- Hensynssoner

Til sluttbehandlingen av byplanen er de fleste hensynssoner for kulturmiljø tatt inn igjen i plankartet med tilhørende bestemmelser i tråd med intensjonene i kulturmiljøplanen og politiske vedtak.

Sammenlignet med gjeldende arealplaner (Kommuneplan for Ullensaker 2021) er følgende hensynssoner nye: H570_96 Eik, H570_85 Sjøbergvegen, H570_95 Furuli, H570_66 Holen-Bråtastuene, H570_98 Brinkvegen, H570_97 Lykkebo og H570_68 Romerike folkehøyskole. Alle hensynssoner vises i vedlegg til plankartet.

Hensynssonene for Rådhusets vestre fløy, Laachebyen og Bjørk og Fredheim er tatt ut som følge av tidligere politiske vedtak (*FSK PS 04/24 vedtakspunkt 10* og KST PS 39/25. Hensynssonen for Nordby skole er begrenset til kun å omfatte Gamle Nordby skole. I høringsforslaget fra 2023 lå også følgende områder inne: H570_89 Gjestadhagen/ Furumo, H570_97 Tungen og Tomtemoen, disse er heller ikke videreført som følge av vedtak i kommunestyret PS 39/25.

Lykkebo, Holen-Bråtåstuene, Romerike folkehøgskole er nye hensynssoner som ikke har vært til høring eller offentlig ettersyn. Endringen må sendes til en begrenset høring jf. pbl. §§ 11-14 og 11-15.

Andre arealendringer:

B12- miljøsone for E6

Arealet er foreslått redusert slik at det ikke lenger inngår i byggeforbudssonen til E6. Endringen er vurdert til å ha liten til ingen betydning for utviklingen av området, da det uansett ikke tillattes bygging innenfor byggeforbudssonen.

Tjenesteformål ved folkehøyskolen

Deler av Tjenesteformålet ved folkehøyskolen inngikk i Hensynssone H720_9 *Båndlegging etter lov om naturvern*. Etter innspill fra Statsforvalteren er arealet justert slik at utbyggingsformålet ikke

berører det båndlagte arealet. Endringen er vurdert til å ha liten til ingen betydning for utviklingen, ettersom området er vernet.

Plankart - Alternativ 1

Planforslaget ble lagt ut til høring og offentlig ettersyn med to alternativer for utvikling av Gystadmarka nord. Til sluttbehandling er alternativ 1, hvor T10 og T9 er plassert lengst mot nord, lagt til grunn.

Vurderinger og konsekvenser:

Økonomi

Byplanen avsetter arealer til utbygging med et samlet potensial for etablering av over 15 000 nye boliger, i tillegg til over 7 000 ferdig regulerte boliger som ennå ikke er bygd. Med dagens utbyggingstakt (450 boliger pr. år i snitt de siste 20 år) vil byplanen ha arealreserver frem mot 2070. Befolkningsveksten vil føre til økt behov for kommunale tjenester, samt sosial- og teknisk infrastruktur.

Den høye veksten fordrer at kommunen har tilstrekkelig vann og avløpskapasitet, og at skole, barnehage og helsetilbudet har kapasitet til å imøtekomme et økende behov. Ettersom planen ikke angir noen utbyggingsrekkefølge for de avsatte utbyggingsområdene er det uklart når og hvor veksten vil komme. Dette gjør det vanskelig å estimere når eller hvor investeringene knyttet til teknisk og sosial infrastruktur må tas. Denne usikkerheten vil kunne påvirke kommuneøkonomien negativt.

Boligmarkedet på Jessheim er heller ikke stort nok til at alle områdene kan bygges ut samtidig, likevel er det stor vilje for utbygging i flere områder. Når så mange arealer er åpnet for utbygging samtidig, skaper dette en stor usikkerhet i markedet, og det kan føre til at flere prosjekter stopper opp, eller at prosjekters utviklingshorisont forlenges med flere år. Dette er ugunstig for byutviklingen, attraktiviteten og bokvaliteten til innbyggerne som skal bo her, men det gjør også at det tar mye lengere tid for kommunen å innhente forskuddsbetalte investeringer. Når utviklingen skjer spredt og innenfor flere felt samtidig kan dette også føre til at kommunen må investere stort, i ulike områder som sannsynligvis tar flere 10-år å utvikle.

Et alternativ for å redusere usikkerheten for kommunen og utviklere er å innføre en utbyggingsrekkefølge. En utbyggingsrekkefølge bør følge kommunens arealstrategi om utvikling «innenfra og ut», men også bidra til å styre veksten mot områder der kommunen har god kapasitet og allerede har gjort store investeringer. På den måten kan eksisterende teknisk og sosial infrastruktur utnyttes mer effektivt før det er behov for å investere i ytterligere nye anlegg/tiltak. Kommunedirektøren anbefaler derfor at det innføres en utbyggingsrekkefølge som bedre synliggjør de positive sidene av økt befolkning og effektiv arealbruk. Innføring av ny utbyggingsrekkefølge vil kreve ny høring og er derfor ikke forslått i forslaget som er fremmet til sluttbehandling.

Miljø

Ullensaker kommune har nylig vedtatt en klima- og miljøstrategi, og en strategi for naturmangfold. I arbeidet med byplanen er intensjonene i de overordnede strategiene forsøkt videreført. Dette belyses gjennom utredning- og kvalitetskrav i bestemmelsene. Det er blant annet forslått krav til overvannshåndtering, naturkartlegging, energiutredning, blågrønn faktor med mer. I tillegg legges det opp til bekkeåpning, funksjonelle kantsoner langs elver og bekker, og viktige naturtyper er sikret med hensynssoner i plankartet.

Arealregnskapet for byplanen viser at det totalt sett tilbakeføres 117 dekar med utbyggingsformål til landbruks-, natur-, frilufts- og reindriftsområder (LNFR), hvorav 72 dekar er fulldyrka jord. 851 dekar dyrkbare arealer og 212 dekar fulldyrka arealer videreføres til utbyggingsformål. Alle områdene i arealregnskapet var allerede avsatt til utbygging i gjeldende planer, med unntak av T1- *Skogmo skole*

som utgjør 37 dekar dyrkbar mark. Ettersom ny byplan sikrer en tilbakeføring av 117 dekar fra utbyggingsformål til LNF, kan man si at den nye planen kommer positivt ut i forhold til gjeldende planer.

Ser man derimot på dagens faktiske bruk av arealer, vil byplanen slå negativt ut i arealregnskapet ettersom 1779 dekar ubebygd areal (skog eller dyrka mark) videreføres med utbyggingsformål. Byplanen legger med dette ikke opp til arealnøytralitet.

Risiko- og sårbarhetsanalyse
Det er gjennomført en egen risiko- og sårbarhetsanalyse for byplanen. ROS- analysen er på et overordnet nivå og avdekker kun potensielle fareområder. Det er ikke gjort omfattende utredninger som viser reelle fareområder for de enkelte områdene, med unntak av området ved Dølihagan og deler av Jessheim sør.

I etterkant av høringen ble det registrert et nytt fareområde ved Dølihagan og Jessheim sør, med lav sannsynlighet, men meget alvorlig konsekvens. Kommunen har på bakgrunn av dette gjennomført ytterligere utredninger for å avklare den reelle faren i området. Den geotekniske utredningen førte til at fareområdet ble noe redusert, men risiko og konsekvensvurderingen er den samme. I planforslaget som fremmes til sluttbehandling har området fått en ny hensynssone som viser det aktuelle fareområdet. Andre arealer som ikke er utredet i detalj, må sikres på et senere plannivå.

Byplan Jessheim 2050 legger opp til utbygging av mange ubebygde arealer, i tillegg har store deler av Jessheim høyt grunnvann og leire i grunnen. Samlet kan dette ha konsekvenser for byplanområdets evne til å holde igjen vann ved flomsituasjoner. Overvannet i Jessheim renner via flomveier i rør eller bekker som har utløp til svært erosjonsutsatte kvikkleireområder sør for Jessheim (Tveia, Dølibekken og Pinnebekken).

Det er ikke gjennomført konkrete utredninger som viser hvilke konsekvenser den samlede utviklingen vil ha for de erosjonsutsatte bekkeløpene, men det er overveiende sannsynlighet for at flere harde flater i Jessheim vil føre til økt vannføring nedstrøms ved ekstremvær og flomhendelser.

Økt vannføring nedstrøms kan føre til økt erosjon langs bekkene og økt fare for kvikkleireskred. Det anbefales at utløpene ved de aktuelle bekkeløpene overvåkes og sikres ved behov, uten at det er lagt føringer for dette i byplanen. Byplanen stiller krav om bekkeåpning der det er mulig, og tydelige krav til overvannshåndtering gjennom 3-trinnsstrategien og blågrønn faktor. For å redusere risiko for flom og skred er det nødvendig å sikre god overvannshåndtering og klimatilpasning i byutviklingen.

Universell utforming
Universell utforming er omtalt i planbeskrivelsen og er ivaretatt gjennom egne planbestemmelser, samt teknisk forskrift (TEK17). Videre er det fokus på å skape en aldersvennlig by, ved å tilrettelegge for alle aldersgrupper.

Folkehelse
Byplanarbeidet bygger opp under prinsippet om «folkehelse i alt vi gjør». Grepene som foreslås innen mobilitet, byrom/møteplasser, sosial infrastruktur og boligsammensetting vil være med å legge til rette for en sunn samfunnsutvikling for alle. Dette er nærmere beskrevet i planbeskrivelsen og det er utarbeidet en egen bestemmelse om folkehelse.

Det er fortsatt befolkningsvekst i kommunen. Befolkningen er mangfoldig og ung sammenliknet med andre kommuner i Norge, men flere bor alene, flere bor trangt og det vil bli flere eldre. Ullensaker har lav valgdeltakelse, utdanningsnivået er generelt lavt og det er få kompetansearbeidsplasser i kommunen. Samlet sett gir dette utslag i sosioøkonomiske utfordringer.

Når mange eksisterende boligområder blir avsatt til transformasjon samtidig, så vil det ikke være marked for å regulere og utvikle disse innenfor en kort tidsperiode. Faren er dermed at bomiljøer «settes på vent» slik at oppgradering og vedlikehold av hus, hager og gater uteblir. Mangel på vedlikehold, fraflytting og jevn utskiftning av beboere kan føre til utrygge og mindre attraktive nabolag. Dette kan bli en utfordring på Jessheim.

Forebygging av kriminalitet
Planforslaget legger til rette for tryggere samfunn og forebygging av kriminalitet ved bla. å gi tydelige føringer for utforming av byrom og bebyggelse, boligsammensetting og styrking av gode nabolag og oppvekstmiljøer. Planen foreslår også å sikre arealer til sosial infrastruktur, idrett og andre funksjoner i sentrum. Når det kommer til kriminalitetsforebygging i arealplanleggingen er dette noe som må følges opp i de påfølgende plan- og byggefaser. Viktig grep er å sikre byliv og aktive fasader, med flere «øyne i gata» økes den sosiale tryggheten. Stedsidentitet, tilhørighet, møteplasser og universell utforming er også grep som indirekte virker kriminalitetsforebyggende ved at det fremmer økende grad av inkludering og deltakelse i samfunnet.

Barn og unges interesser
Planforslaget legger opp til styrking av barn og unges interesser ved blant annet å ha stor oppmerksomhet på etablering av byrom og møteplasser, grønn mobilitet, tilrettelegging for gode nabolag, og sikre tilstrekkelige arealer til etablering av sosial infrastruktur. I tillegg til punktene over, vises det til planbeskrivelsen og konsekvensutredningen som følger planforslaget.

Forslag til alternativer:

Alternativ innstilling 1:

1. Kommunedelplan Byplan Jessheim 2050 med tilhørende plankart og kart med hensynsoner, planbestemmelser, planbeskrivelse, temakart, konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse, datert 06.05.25, vedtas ikke, men sendes tilbake til kommunedirektøren.

2. Følgende endringer vurderes, og innarbeides i nytt planforslag, før nytt offentlig ettersyn:

- Innføring av utbyggingsrekkefølge
- Reduserte eller differensierte parkeringskrav
- Arealendringer for å redusere boligreserven i byplanen og løse innsigelser
- Nytt areal til omsorgsboliger ved Travalleen (T13) tas inn i byplanen med tjenesteformål slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.
- Lykkebo, Holen-Bråtåstuene og Romerike folkehøgskole tas inn i byplanen med hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, slik det er foreslått i plankart og bestemmelser.

3. Forslag til nye bestemmelser for å løse innsigelser innarbeides i nytt planforslag. Gjelder bestemmelser knyttet til:

- Innsigelse fra NVE: § 1.3.2 nr. 1,2 og 4, § 1.13.1 og § 1.13.3
- Innsigelse fra Fylkeskommunen: §§ 2.10.12- 2.10.13
- Innsigelse fra Statsforvalter: § 1.19.2 Buffersone mellom produktivt landbruksareal og utbyggingsområde

4. Kommunedirektøren gis mandat til å igangsette en meklingsprosess med Statsforvalter og aktuelle myndigheter, knyttet til følgende innsigelser:

- Gystadmarka Nord (B13, B14, T9, T10, G2, G3, G6)
- Nordbyjordet (B15)
- Allergodtjordet (B16)
- Nordby Nord (K21)
- Deler av Nyholm og Slåttenga
- Deler av § 1.13.4 Forholdet til Oslo lufthavn

Kommunedirektørens vurdering:

Hensikten med planen er å sikre en fremtidsrettet og klimarobust arealutvikling som bidrar til å styrke Jessheim sin posisjon som regionby. Det er mange grep i byplanen som bygger opp under dette.

Kommunedirektøren tilråder kommunestyret å vedta kommunedelplan *Byplan Jessheim 2050* med tilhørende plandokumenter jf. pbl §11-15.

2-3 Østre Døli, Brinken, Laachebyen, Gjestad

Gamle gårder med nye funksjoner og eldre boligbebyggelse.

Målsetting for området som helhet:

- Bevare Trondheimsvegens og Gardermovegens løp mest mulig uendret.
- Ta vare på siktlinjer som knytter tettstedet til jordbrukslandskapet ved Døli.
- Oppmuntre til tilbakeføring til opprinnelig fargesetting der den er endret.

Høyt vurderte lokaliteter:

- *132/1, 132/268, 132/279 Døli Østre/Sundbytunet (vpl 204-1 VK2)* Tunet til Sundby (Døli) gård er det gårdstunet som ligger nærmest Jessheim sentrum, og er en av få bygningsstrukturer fra tiden før tettstedets framvekst. Kun hovedbygningen er bevart av de opprinnelige byggene, men tunet er viktig som lokalhistorisk ankerfeste og gjennom sin struktur og plassering.
- ~~*132/15, 132/18, 132/19 og 42, 132/29, 132/30, 132/31, 132/32, 132/36, 134/15, 134/344 Laachebyen (vpl 204-3, VK3)* Villabebyggelse fra mellomkrigstid, Jessheims første feltutbygde boligområde. Arnt Laache utparsellerte i 1920-åra tomter og satte opp villaer for salg. Et par av husene er i sveitserstil, men de typiske Laache-husene er enkle, små jugendvillaer som er folkelige utgaver av Villa Sole og Lønnebo på oversiden av Trondheimsvegen. Villaene har et enhetlig preg og gir bydelen særpreg, selv om den i dag er fortettet.~~
- ~~*134/254, 134/270-85 Brinkvegen (vpl 204-7, VK3)* 16 atriumhus i én etasje, etablert 1975. Husene har L-form med hager som åpner seg mot sør/vest. To til tre hus kjedet sammen. Hager med høye, tette gjerder. Området er godt bevart og har en tydelig arkitektonisk idé.~~ *Flyttet til VK4.
- ~~*134/div. Brinken (vpl 204-6, VK3)* Enetasjes bygninger med flate tak, bygd som tomannsboliger i 1968-69. Flere er seinere bygd sammen til kjedede boliger eller rekkehus, har fått tilbygg og endret farge. På tross av en del endringer, har området det strukturelle preget bevart.~~ *Flyttet til VK4.
- *135/1 Hvitebygget Gjestad (vpl 207-1 VK3)* Ullensakers gamle fattiggård fra 1880-åra er opprinnelig den gamle hovedbygningen på Gjestad. Den er i dag en stor institusjonsbygning med det opprinnelige preget godt bevart og utgjør "kjernen" i et større moderne bygningskompleks.
- *135/597 Ullensaker sykehjem (vpl 207-7, VK3)* Tatt i bruk i 1978. Viser typisk institusjons-arkitektur fra 1970-tallet, og dokumenterer oppbyggingen av kommunale tjenester i perioden.
- *135/59 Gamleskolen Gjestad (vpl 207-2 VK2)* En av Ullensakers førstegenerasjons skolestuer fra 1860-tallet. Selv om huset er noe endret, er det lett å lese den gamle bygningens form.
- *135/130, 135/71, 135/82,135/93, 135/105 Boligbebyggelse ved Gardermovegen, Gjestad (vpl 207-3, VK2-VK3)* Fem villatomter langs Gardermovegen, bygd fra århundreskiftet til 1930-tallet. Representerer typisk suksessiv fortetting langs gammel innfartsveg mot Jessheim, og miljøet som helhet viser utvikling av hustyper og tidens typiske stilarter på en fin måte.
- *135/334 Rommen (vpl 207-7, VK3)* Bolig og forretningslokale bygd i 1951 av tørket leirstein. En av representantene for jordhusene bygd under etterkrigstidens materialmangel. Noen seinere påbygginger.
- ~~*135/405-406, 135/418, 135/534, 135/639-642 Gjestadhagen/Furumo (vpl 207-7, VK3)* Boligkompleks i enkel etterkrigsfunksjonalisme med fire-, seks-, syv- og åttemannsboliger samt garasjebygninger oppført 1958-1967. Hager samt felles grøntarealer mellom byggene. Mindre endringer i fargesetting og inngangsparti, men helheten i bygningsmiljø og struktur godt bevart.~~

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Gardermovegen 21, 2050 Jessheim
Gnr. 135, Bnr. 82, Ullensaker kommune.

Oppdragsnummer:
121260052

Meglerforetak: PrivatMegleren Brustad & Partnere

Saksbehandler: Kåre A. Brustad

Telefon / Mobil: 63 97 61 00 / 450 04 300

E-post: kare.brustad@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
