

# Detaljregulering for Langelandskollen, B8 Jessheim sørøst

## Reguleringsbestemmelser for detaljreguleringsplan

PlanID: 408

Saksnummer. 2016/3678, 23/3606

## 1 Planens hensikt

Hovedhensikten med reguleringsplan og bestemmelser er å tilrettelegge for boligbygging, barnehage og grønnstruktur.

### 1.1 Området reguleres til:

| Hjemmel              | Hovedformål                                | Underformål                                      | Feltnavn | SOSI-kode |
|----------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------------------|----------|-----------|
| § 12-5 nr. 1         | Bebyggelse og anlegg                       | Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse | BF1-14   | 1111      |
|                      |                                            | Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse   | BK1-6    | 1112      |
|                      |                                            | Barnehage                                        | BH       | 1161      |
|                      |                                            | Energianlegg/ trafo                              | EA1-3    | 1510      |
|                      |                                            | Vannforsyningsanlegg                             | VF       | 1541      |
|                      |                                            | Renovasjonsanlegg                                | RA1-7    | 1550      |
|                      |                                            | Lekeplass                                        | LEK1-3   | 1610      |
| § 12-5 nr. 2         | Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur | Veg                                              | V        | 2010      |
|                      |                                            | Kjøreveg                                         | KV 1-5   | 2011      |
|                      |                                            | Fortau                                           | FO1-2    | 2012      |
|                      |                                            | Gang- og sykkelveg                               | GS1-3    | 2015      |
|                      |                                            | Annen veggrunn grøntareal                        | AVG      | 2019      |
|                      |                                            | Parkering                                        | P        | 2080      |
| § 12-5 nr. 3         | Grønnstruktur                              | Friområde                                        | FRI1-7   | 3040      |
|                      |                                            | Vegetasjonsskjerm                                | VS1-2    | 3060      |
| § 12-6, jf § 11-8 a) | Sikringssone                               | Frisikt                                          | H140_1-4 | 140       |
| § 12-5 nr. 6         | Støysone                                   | Rød sone iht. T-1442                             | H210_1-2 | 210       |
|                      |                                            | Gul sone iht. T-1442                             | H220_1-4 | 220       |

## 2 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 2.1 Landskap og bebyggelse

Det tillates etablert maksimalt 260 boenheter innenfor planområdet, hvorav minimum 50 skal være eneboliger.

Illustrasjonsplan datert 12.06.2025, rev A 13.1.2026 legges til grunn for utbyggingen av planområdet.

## 2.2 Støy

Retningslinje for støy i arealplanleggingen T-1442/2021 skal legges til grunn for planområdet. Støygrenser i tabell 2 og 3 skal ikke overskrides.

## 2.3 Vann, avløp og overvann (VAO)

Overvann skal løses lokalt innenfor hver enkelt eiendom eller utbyggingsområde. Det skal i hovedsak benyttes åpen overvannshåndtering. Tretrinnsstrategien for overvannshåndtering skal legges til grunn.

VA rammeplan skal beskrive løsninger for vann og avløp, slokkevannkapasitet, håndtering av overvann og flom. Prosjektering og utførelse skal følge «VA-rammeplan Jessheim sørøst», mars 2019.

Det tillates trinnvis utbygging av VA-anlegg. VA-rammeplan skal godkjennes av kommunen, ved VA-enheten. Ved en trinnvis utbygging skal det sendes inn oppdatert VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering for godkjenning hos VA-enheten for hvert trinn.

Innenfor Fri2 skal det etableres et fordrøyningsmagasin for fordrøying av overvann. Det skal etableres på samme sted som eksisterende dam. Det tillates avrenning via drensledning med begrenset dimensjon ut til veggrøft vest for sandfang i Ole Korslunds veg.

I 1. byggetrinn skal 2-sidig vannforsyning etableres, ved påkobling til de 2 eksisterende vannledningene ved Ole Korslunds veg.

## 2.4 Blågrønne verdier

Det skal ved utbygging legges vekt på løsninger som fremmer ivaretagelse av åpen overvannshåndtering med blågrønne verdier som bl.a. vegetasjon, permeable dekker, regnbed, vannspeil og trær.

Blågrønn faktor skal beregnes og skal være på minimum 0,9. Blågrønn faktor beregnes for hele planområdet under ett, unntatt område VS1-2.

## 2.5 Trinnvis utbygging

Det tillates trinnvis utbygging av boligformålene.

## 2.6 Utnyttelse

Tillatt utnyttelsesgrad er vist i plankartet.

## 2.7 Krav til solinnfall

Minst 50 % av både privat og felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl. 15 ved 1. mai og ha minst 5 soltimer, hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15 og 20.

## 2.8 Adkomst

- a) Adkomster skal utformes som avkjørsel og ikke som kryss. Endelig plassering av adkomst skal fastsettes ved byggesak.
- b) Det er vist avkjørselspiler til/fra offentlig veg i plankartet. Avkjørselspilene kan gi både direkte adkomst til en enkelt boenhet, og adkomst til flere boenheter via internveier i delfeltene. Plassering av avkjørselspil er veiledende og kan sideforskyves.
- c) Fra alle fellesveger tillates det etablert direkte boligavkjørsler til den enkelte boenhet.
- d) Fra alle fellesveger tillates det etablert adkomst til boligformål

## 2.9 Renovasjon

Det skal utarbeides renovasjonsteknisk plan (RTP) for renovasjonsløsning i tråd med Ullensaker kommunes renovasjonsforskrift og veiledning. RTP skal godkjennes av Ullensaker kommunes

renovasjonsmyndighet i forbindelse med rammesøknad. Er det behov for bruk av midlertidige renovasjonsløsninger, skal de planlegges på lik linje med permanente.

### 3 Bestemmelser til arealformål

#### 3.1 Bebyggelse og anlegg (§ 12-5 nr. 1)

Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BF1-14, BK1-6, BH, EA1-3, VF, RA1-7, LEK1-3)

##### 3.1.1 Byggegrenser

Byggegrenser er vist i plankartet og gjelder kun for plassering av boligbebyggelse, ikke frittstående boder, garasjer, carporter eller andre mindre byggverk. Det tillates fylling/skjæring/planering samt etablert bakkeparkering og internveier med tilhørende grøfter utenfor byggegrensene. Det tillates støyskjermer, gjerder og støttemurer inntil formålsgrænse. Byggegrense mot felles internveier er 7 m fra senterlinje vei.

Frittstående garasje eller carport som plasseres parallelt med adkomstvei kan bygges 2,0 m fra eiendomsgrense mot vei. Frittstående garasje eller carport som plasseres vinkelrett mot vei skal plasseres minimum 6,0 m fra eiendomsgrense mot vei. Det skal være minimum 1 m fra øvrige eiendomsgrenser/formålsgrænser.

For garasjer/carport som er integrert i boligkroppen, gjelder byggegrense mot felles internveier 7 m fra senterlinje vei.

##### 3.1.2 Høyder

For konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse gjelder følgende maksimale høyder:

| Takform                            | Møne | Gesims øvre | Gesims nedre |
|------------------------------------|------|-------------|--------------|
| Saltak/valmet tak                  | 9 m  | 8 m         |              |
| Pulttak                            | -    | 9 m         | 8 m          |
| Flatt tak                          | -    | 9 m         | 9 m          |
| Frittstående garasje med saltak    | 5 m  | 4 m         |              |
| Frittstående garasje med pulttak   |      | 4 m         | 3 m          |
| Frittstående garasje med flatt tak |      | 4 m         | 4 m          |

Garasje kan være innebygd i bolig. Ved etablering av takterrasse tillates rekkverk inntil 1,2 m over maksimal gesimshøyde.

##### 3.1.3 Parkering

Det skal settes av minimum følgende antall parkeringsplasser pr boenhet:

|                 | Frittliggende småhusbebyggelse | Konsentrert småhusbebyggelse, flermannsboliger | Sekundærbolig |
|-----------------|--------------------------------|------------------------------------------------|---------------|
| Bilparkering    | 2                              | 1,3                                            | 1             |
| Gjesteparkering | -                              | 0,2                                            | -             |
| Sykkelparkering | 2                              | 2                                              | 1             |

Biloppstillingsplass på terreng skal medregnes i grad av utnytting med 18 m<sup>2</sup> per plass. Det tillates biloppstillingsplass foran garasje/carport. En sykkelparkering pr boenhet kan plasseres under tak/ i sportsbod.

Dersom garasje ikke er innarbeidet som en del av boligen, skal det vises garasje/carport for én bil i situasjonsplanen, selv om garasjen/carporten ikke omsøkes samtidig med boligen.

Der det etableres felles parkeringsanlegg, skal minst 5 %, og minimum 2 stk, av parkeringsplassene tilrettelegges for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Det skal være sikret tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene.

For boliger med adkomst fra internveger og f\_KV2,4 og 5 kreves det ikke snuplass på egen grunn og vegene tillates benyttet til manøvreringsareal. Det er krav til manøvreringsareal på egen grunn for eiendom/boligfelt med adkomst fra offentlige veier.

#### 3.1.4 Frisikt

Innenfor frisktsoner tillates ikke vegetasjon, murer, gjerder eller lignende høyere enn 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

Frisikt i uregulerte kryss og avkjørsler skal utformes i henhold til Felles kommunal veinorm for Ullensaker kommune.

#### 3.1.5 Brannbil

Vendehammer tilknyttet internveger skal være dimensjonert for mannskapsbil.

### 3.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BF 1-14

Det tillates oppført eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger (horisontalt- og vertikaldelt).

Sekundærleilighet skal være tilknyttet hovedbruksenheten og være vesentlig mindre enn denne. Maks. for sekundærleilighet er BRA= 70 m<sup>2</sup> og teller ikke med i maks antall boliger innenfor planområdet.

#### 3.2.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

Det skal avsettes uteoppholdsareal for hver enkelt boenhet etter følgende minstekrav:

- Eneboliger: 200m<sup>2</sup>, hvorav minst 80 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende og ha et lengde-/breddeforhold som ikke overstiger 2:1
- Sekundærleilighet: 50m<sup>2</sup>, hvorav minst 40 m<sup>2</sup> skal være sammenhengende og ha et lengde-/breddeforhold som ikke overstiger 2:1
- Tomannsboliger: 150 m<sup>2</sup>, hvorav minst 60m<sup>2</sup> skal være sammenhengende og ha et lengde-/breddeforhold som ikke overstiger 2:1

For frittliggende småhusbebyggelse skal MUA løses innenfor egen tomt. Balkonger og takterrasser kan regnes med som en del av MUA.

Parkerings- og kjøreareal inngår ikke i beregning av MUA.

#### 3.2.2 Lekeplass ved inngang

Innenfor formål for frittliggende småhusbebyggelse er det ikke krav til etablering av lekeplass ved inngang.

### 3.3 Konsentrert småhusbebyggelse, BK1-6

Innenfor feltene BK1-6 tillates det oppført konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og kjedehus, med inntil tre målbare plan. Innenfor BK1, BK2, BK3 og BK5 tillates i tillegg flermannsboliger. Med flermannsboliger menes 4- og 6-mannsboliger, horisontalt- og vertikaldelt bolig med separate boenheter i to etasjer.

For rekkehus og kjedehus tillates maks 5 boenheter sammenhengende. Det skal være minst 3 meter mellom rekke/kjedehus, og minimum 4 meter mellom flermannsboliger.

#### 3.3.1 Minste uteoppholdsareal (MUA)

MUA beregnes pr boligtype:

| Boligtype       | MUA pr boenhet, totalt | Sammenhengende ved boligen, bredde på minimum 5 meter |
|-----------------|------------------------|-------------------------------------------------------|
| Rekke-/kjedehus | 100 m <sup>2</sup>     | 50 m <sup>2</sup> pr enhet                            |
| 4-mannsbolig    | 100 m <sup>2</sup>     | 100 m <sup>2</sup> , for hele boligen                 |
| 6-mannsbolig    | 100 m <sup>2</sup>     | 150 m <sup>2</sup> , for hele boligen                 |

For konsentrert småhusbebyggelse skal MUA beregnes samlet inkludert private og felles arealer inngangslekeplasser, f\_FRI1-7 og f\_LEK1-2.

Balkonger og terrasser tillates medtatt i beregningen av MUA.

Parkerings- og kjøreareal inngår ikke i beregning av MUA

#### 3.3.2 Lekeplass ved inngang

Innenfor hvert delfelt BK1-6, skal det etableres lekeplass ved inngang, med minimum én benk og to lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2–5 år. Lekeplassen skal som hovedregel ligge innen 50 m fra boligene. Hvis det kreves etablering av flere lekeplasser innenfor et BK-felt grunnet avstandsregelen, åpnes det for sammenslåing av en eller flere lekeplasser, selv om avstanden økes for noen av boligene. Ved sammenslåing skal det vedlegges dokumentasjon i forbindelse med søknad om tiltak, som viser at samlet løsning fremmer bedre kvalitet, arealutnyttelse og sosial interaksjon, sammenlignet med flere separate inngangslekeplasser. Økt kvalitet kan for eksempel innebære: større samlet lekeareal, plassering i forbindelse med andre grønt-, leke- eller friområder, flere lekeapparater og sitteplasser, m.m.

### 3.4 Barnehage, BH

Det tillates oppført barnehage i to etasjer med tilhørende parkeringsplass, leke- og uteoppholdsarealer og teknisk infrastruktur. Det skal legges vekt på trafikksikre løsninger for levering og henting av barn. Ved byggesøknad for barnehagen skal det framlegges utomhusplan hvor disponering av alle utearealer og forbindelser mellom innendørs og utendørs bruk framkommer, samt tilkomst til omkringliggende naturområder og gangvegnett (o\_GS1). Lekearealer, beplantning, terrengbearbeiding, parkeringsarealer, renovasjon og varelevering må framkomme på planen.

#### 3.4.1 Byggehøyde

Maksimum byggehøyde for barnehagen skal være 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Kjelleretasje tillates ved plassering i skrånende terreng.

#### 3.4.2 Utnyttelse

Maksimum tillatt utnyttelse er 35 % BYA.

### 3.4.3 Bil- og sykkelparkering

Antall biloppstillingsplasser skal være minimum 0,8 per årsverk. Biloppstillingsplasser medregnes i %BYA med 18m<sup>2</sup> per plass og 27m<sup>2</sup> for HC-plass. Minst 2 av de ordinære biloppstillingsplassene skal være tilrettelagte for el-billading. Minimum 2 p-plasser skal være HC-parkering (6m x 4,5m). Det skal legges til rette for minimum 1 sykkeloppstillingsplass per årsverk. For sykler skal det være mulighet for låsing i fast sykkelstativ.

## 3.5 Energianlegg, EA1-3

Innenfor formålene tillates det plassert nettstasjon for betjening innenfor planområdet. Områdene skal ikke overtas av kommunen, hverken mtp. eiendomsforhold eller drift og vedlikehold.

## 3.6 Vannforsyningsanlegg, VF

På området ligger høydebasseng og telemast. Det tillates etablert tekniske anlegg og installasjoner innenfor formålet. Ved trinnvis utbygging og gjennomføring av veianlegget skal det til enhver tid sikres atkomst til vannforsyningsanlegg VF.

## 3.7 Renovasjonsanlegg, f\_RA 1-7

Arealene skal benyttes som felles renovasjonsløsning for boliger innenfor tilgrensende boligområder.

- f\_RA1 er felles for BK5.
- f\_RA2 er felles for BK4
- f\_RA3 er felles for BK2 og 3 samt BF1-5
- f\_RA4 er felles for BK1
- f\_RA5 er felles for BK6
- f\_RA6 er felles for BF1,3 og 5- 8
- f\_RA7 er felles for BF8-14

Innenfor formålene skal det anlegges oppstillingsplass for renovasjonsbil, nødvendig areal til renovasjonsbeholdere og grøfteareal.

## 3.8 Lekeplasser, f\_LEK1-3

f\_LEK1, 2 og 3 er felles for hele planområdet.

f\_LEK1: Skal opparbeides til grendelekeplass med balløkke (minimum 700m<sup>2</sup>), samt lekeareal inndelt i en sone med minimum 2 aktivitetsapparater for barn 6-13 år, og en sone for barn 2-5 år med minimum 3 lekeapparater. Det skal etableres sitteanordninger og egnet beplantning.

f\_LEK2: Skal opparbeides med akebakke, grillplass og minimum 2 aktivitetsapparater for barn 6-13 år, sitteanordninger og egnet beplantning.

f\_LEK3: Arealet skal opparbeides som en naturlekeplass, hvor naturlig vegetasjon søkes bevart. Det skal etableres lekeareal inndelt i en sone med minimum 2 aktivitetsapparater for barn 6-13 år, og en sone for barn 2-5 år med minimum 3 lekeapparater. Det skal etableres sitteanordninger og egnet beplantning.

### 3.9 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§ 12-5 nr. 2)

#### 3.9.1 Fellesbestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (felt V, KV1-5, FO1-2, GS1-3, AVG, P)

- a) All prosjektering og bygging av kommunal veg skal skje iht. gjeldende kommunal veinorm, unntatt formål f\_V som skal prosjekteres og bygges iht. «Normaler for landbruksveier» som «Veiklasse 2 – Helårs landbruksbilvei»
- b) Alle offentlige samferdselsarealer samt f\_V skal inngå i teknisk detaljplan/byggeplan som godkjennes av veiavdelingen i Ullensaker kommune. Adkomst til boligfelt, fotgjengerkryssinger, skiltplan og eventuelle fartsreducerende tiltak skal framkomme i denne planen. Det skal lages opphøyde gangfelt for viktige krysningspunkter/hoved forbindelser i gang/sykkelvegnettet.
- c) Det tillates trinnvis utbygging av infrastruktur. Nødvendige samferdselsarealer fram til omsøkt tiltak, skal inngå i teknisk detaljplan/byggeplan som godkjennes av veiavdelingen i Ullensaker kommune.
- d) Ved trinnvis utbygging tillates det etablert midlertidig vendehammer for renovasjon, i enden av vegen for byggetrinnet.
- e) Med søknad om tillatelse til tiltak innenfor BF7, BF8, BF9, BH må det redegjøres for hvordan myke trafikanter kan krysse o\_KV1 og har tilkomst til o\_FO1/2 hhv. o\_GS1. Løsningen skal godkjennes av veiavdelingen i Ullensaker kommunen.

##### 3.9.1.1 Veg, V

f\_V er adkomstveg til vannforsyningsanlegget. Vegen skal være stengt med bom jf. plankart.

##### 3.9.1.2 Kjøreveg, KV1-5

o\_KV1 og 3 er offentlige adkomstveger til boligformål, vannforsyningsanlegg og barnehage. o\_KV3 skal avstenges med bom til vannforsyningsanlegget.

f\_KV2, 4 og 5 er felles avkjørsler som ikke overtas av kommunen. Fra disse vegene tillates avkjøring til internveger og direkte adkomst til den enkelte boligeiendom. Vegene tillates benyttet til manøvreringsareal.

For f\_KV4 tillates innkjøring til VF. f\_KV4 skal avstenges med bom til vannforsyningsanlegget.

Det tillates at vegene i tillegg til å være adkomstveg til boliger også har funksjon som vendehammer.

##### 3.9.1.3 Fortau, FO

o\_FO1 og 2 er offentlig fortau langs o\_KV1

##### 3.9.1.4 Gang- og sykkelveg, GS

o\_GS1-2 er offentlig gang- og sykkelveg

f\_GS3 er felles gang- og sykkelveg som ikke skal overtas av kommunen.

##### 3.9.1.5 Annen veggrunn - grøntareal, AVG

- a) Annen veggrunn – grøntareal skal opparbeides sammen med tilhørende vegareal.
- b) Formålene skal fungere som vegens sidearealer der det tillates skjæringer og fyllinger. Formålene tillates benyttet til overvannshåndtering og snøopplag
- c) Der det ikke er fjellskjæringer eller avkjørsler, skal arealene tilsåes og framstå som grønne arealer etter at anleggsarbeidet er ferdig.

- d) Arealet o\_AVG1 ligger nord for o\_KV1, og innebærer vegskjæring/-fylling mot Ole Korslunds veg, grøfteareal med kommunale ledninger og overvannshåndtering.

#### 3.9.1.6 Parkering, o\_P

Formålet er avsatt til offentlig utfartsparkering til lysløypa. Det skal etableres 6 stk p-plasser og 1 stk HC-parkering.

### 3.10 Grønnstruktur (§ 12-5 nr. 3)

#### 3.10.1 Grønnstruktur (felt FRI1-7, VS1-2)

##### 3.10.1.1 Friområder (FRI1-7)

Friområdene skal være vegetasjonssoner og fungere som forbindelseslinjer mellom tilgrensende formål. Det tillates terrenginngrep for etablering av overvannshåndtering, stier/gangveger, teknisk infrastruktur samt tiltak som styrker områdene som felles uteoppholdsareal (f.eks. grillplasser, møteplasser, gapahuk og andre aktiviteter). Ved etablering av stier/gangveger skal overvannshåndtering hensyntas.

##### 3.10.1.2 Vegetasjonsskjerm (VS1-2)

Formålene ligger innenfor byggeforbudssone mellom E6 og formål for boligbebyggelse. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares innenfor området for å opprettholde en visuell skjerming mot motorvegen.

## 4 Bestemmelser til hensynssoner (§§ 12-6, 12-7 og 11-8)

---

### 4.1 Sikrings-, støy- og hensynssoner (§ 11-8 a) (sone H210, H220 og H560)

Det tillates etablert støyvoll og/eller støyskjerm for skjerming av boligbebyggelse og uteoppholdsarealer. Det skal legges frem dokumentasjon som viser at støysituasjonen blir tilfredsstillende gjennom tiltak.

#### 4.1.1 Sikringssone friskt H140\_1-4

Innenfor frisktsonene tillates ikke sikthindrende elementer over 0,5 m målt fra tilstøtende vegers terrengnivå.

#### 4.1.2 Rød støysone H210\_1-2

Det tillates ikke boligbebyggelse i rød støysone.

#### 4.1.3 Gul støysone H220\_1-4

For boligbebyggelse som er utsatt for støy  $L_{den}$  56-60 dB (nedre del av gul støysone) skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres. For boligbebyggelse som er utsatt for støy  $L_{den}$  61-65 dB (øvre del av gul støysone) skal alle boenheter ha stille side, og minst et soverom skal plasseres mot denne siden.

#### 4.1.4 Hensynssone for bevaring av naturmiljø H560\_1-2

Hensynssonene omfatter områder med gammel furuskog. Innenfor disse hensynssonene er all vegetasjon herunder døde trær vernet mot hogst, og det tillates ingen tekniske inngrep. Om trær har falt over stier, kan disse fjernes eller skjæres over, og de døde stammene skal legges inn i tilgrensende skog

## 5 Bestemmelser til bestemmelsesområder

---

### 5.1 Bestemmelser til bestemmelsesområder, #1 og 2

#### 5.1.1 Bestemmelsesområde #1

- a) Det tillates skjæring og fylling innenfor bestemmelsesområdet for tilpasning av f\_V til eksisterende terreng.

- b) Det tillates etablert støyyvoll og/eller støyskjerm for skjerming av boligbebyggelse og uteoppholdsarealer.
- c) Det tillates tiltak i forbindelse med teknisk infrastruktur under bakken

#### 5.1.2 Bestemmelsesområde #2

- a) Det tillates etablering og vedlikehold av teknisk infrastruktur innenfor bestemmelsesområdet og tilhørende nødvendige terrenginngrep.

## 6 Rekkefølgebestemmelser

---

### 6.1 Før rammetillatelse

#### 6.1.1 Boligformål

- a) Frittliggende småhusbebyggelse (BF)  
Før det gis rammetillatelse for boliger innenfor BF, skal det foreligge godkjent utomhusplan for det aktuelle delfeltet som viser plassering av boliger, internveger, tilhørende teknisk infrastruktur og renovasjonsløsninger.
- b) Konsentrert småhusbebyggelse (BK):  
Før det gis rammetillatelse for boliger innenfor BK, skal det foreligge godkjent utomhusplan med plassering av bebyggelse, internveger, tilhørende teknisk infrastruktur, parkering, vegetasjon, felles renovasjon og inngangselekeplass.

#### 6.1.2 Barnehage

Før det gis rammetillatelse innenfor BH skal det være planlagt for sikker gangforbindelse fra o\_GS1, over o\_KV1 til BH, den skal være godkjent av vegmyndigheten og det skal foreligge godkjent utomhusplan, jf. 3.1.3.

#### 6.1.3 Støy

Før det gis rammetillatelse for boligformål skal det dokumenteres at krav til innendørs og utendørs støynivå er tilfredsstillt.

#### 6.1.4 VA og overvann

Oppdatert rammeplan VA/fagrapport overvann med positiv forhåndsuttalelse fra VA-enheten skal foreligge før det gis rammetillatelse.

#### 6.1.5 Blågrønne tiltak

Det skal for hvert byggetrinn vedlegges en plan som viser hvordan blågrønne tiltak kobles til eksisterende og planlagte blågrønne strukturer i området. Planen skal også inneholde hvilke areal typer som inngår i byggetrinnet, tilleggs kvaliteter som vegetasjon, trær, vannspeil og permeable dekker. I tillegg til planen skal det legges ved en beskrivelse av hvordan tiltakene bidrar til helhetlig blågrønn struktur.

#### 6.1.6 Renovasjonsteknisk plan (RTP)

Det stilles krav om at renovasjonsteknisk plan (RTP) skal være godkjent av kommunen ved renovasjonsmyndigheten, før det kan gis rammetillatelse.

#### 6.1.7 Offentlige samferdselsarealer

Før det kan gis rammetillatelse til samferdselsanlegg som skal overtas av kommunen (ref. pkt. 3.9.1 c), skal det foreligge positiv uttalelse av kommunens vegmyndighet til teknisk plan.

## 6.2 Før igangsettingstillatelse

### 6.2.1 Pumpestasjon

Pumpestasjon for spillvann innenfor BVA3 i Detaljreguleringsplan for omkjøringsvegen Jessheim planID 416, skal være driftsklar før det gis igangsettingstillatelse for boliger innenfor planområdet.

### 6.2.2 VA

Det skal foreligge positiv VA-uttalelse for detaljplaner VA og overvann fra VA-enheten, før det gis igangsettingstillatelse

### 6.2.3 Samferdselsanlegg

Før det kan gis igangsettingstillatelse til samferdselsanlegg som skal overtas av kommunen (ref. pkt. 3.9.1 c) skal kommunens vegmyndighet få levert detaljprosjekteringen til godkjenning. Denne skal inkludere en redegjørelse for eventuelle endringer som har blitt foretatt under prosjekteringen, siden rammetillatelsen ble gitt. Tilstrekkelig overflatevannavrenning i alle offentlige arealer og overvannshåndtering i samsvar med godkjent VAO-plan må dokumenteres.

## 6.3 Før bebyggelse tas i bruk

### 6.3.1 Utomhusarealer

Før ny bebyggelse tas i bruk skal tilhørende parkering, renovasjon og uteoppholdsarealer være ferdig opparbeidet i samsvar med gitt tillatelse. Dersom midlertidig brukstillatelse tildeles i vinterhalvåret (oktober-april), utsettes kravet om ferdigstilling til senest 20. juni for sesongavhengige arbeider.

### 6.3.2 Lekeplasser

f\_LEK1 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BF4-5 og BF8-14

f\_LEK2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BK1-6, samt BF1-3 og BF6-7

f\_LEK3 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for boliger innenfor BF10-14

BK1-6 Inngangspekeplass/er tilhørende delfelt/del av delfelt skal være ferdig etablert før bebyggelse tas i bruk.

### 6.3.3 Barnehage

- Alle utomhusarealer skal være ferdig opparbeidet iht. utomhusplanen før brukstillatelse gis.
- Det skal være etablert sikker kryssing av o\_KV1 fra o\_GS1 til BH.

### 6.3.4 Støyskjermingstiltak

Nødvendige støyskjermingstiltak skal ferdigstilles før brukstillatelse gis til boliger i gul støysone H220, for den del av bebyggelsen som søknaden gjelder.

### 6.3.5 Energianlegg

Nettstasjon skal være etablert før det gis brukstillatelse innenfor formål som den enkelte nettstasjonen skal forsyne.

### 6.3.6 Vann, avløp og overvann

- Godkjenning av VA- og overvannsanlegg skal være iht. saksbehandlingsregler for VA i byggesak.
- Før det gis brukstillatelse til hovedanlegg for VA, skal det foreligge driftsgodkjenning av VA-anlegget, før bebyggelsen anlegget betjener kan tas i bruk.

#### 6.3.7 Samferdsel og teknisk infrastruktur

- a) Ved trinnvis utbygging skal veg, tilhørende fortau/gang- og sykkelveg og annen infrastruktur være ferdig bygd til det formålet det søkes brukstillatelse for.
- b) o\_P skal være opparbeidet med fast dekke før det gis brukstillatelse til første boenhet.
- c) f\_GS3 skal være ferdig bygd før det gis brukstillatelse til bolig innenfor BF3

### 6.4 Rekkefølge i tid

#### 6.4.1 Barnehage

Før det er gis brukstillatelse for mer enn 150 boenheter innenfor planområdet, skal barnehagen i felt BBH være etablert.

#### 6.4.2 Vann, avløp og overvann

Vann og avløpsanlegg, inkl. flomveger, skal være ferdig opparbeidet iht. godkjent plan før det gås overtagelsesbefaring, for det aktuelle byggetrinnet.