

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL DETALJREGULERING FOR DEL AV K2 BYPLAN – GOTAAS. PLAN ID 456

Revidert: 14.11.2025

Revidert: 24.03.26

1. Planens hensikt

Planen skal legge til rette for:

Fortetting i Jessheim sentrum, med bygging av boliger med publikumsrettet næring på gateplan og parkering helt eller delvis under terreng. Bevaring av eksisterende bebyggelse, Villa Fredheim og Bjørk, med tilhørende anlegg og hage (gbnr. 135/88, gbnr. 135/139).

2. Reguleringsformål

Innenfor planens avgrensning er arealet i medhold av §§ 12 – 5, 12 - 6 og 12 – 7 i plan- og bygningsloven regulert til:

§ 2.1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (Pbl. § 12 – 5, nr. 1)

Kombinert bebyggelse og anleggsformål BKB (Bolig/Forretning/Beverting/Kontor/Offentlig og privat tjenesteyting)

Boligbebyggelse blokkbebyggelse BBB Boligbebyggelse småhusbebyggelse BFS

§ 2.2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR (Pbl. § 12 – 5, nr. 2)

Kjørevei (f_SKV)

Fortau (f_SF)

§ 2.3 HENSYNSSONE (Pbl. § 12 – 6)

Bevaring kulturmiljø (H570)

§ 2.4 ANDRE JURIDISKE FLATER (Pbl. § 12 – 7)

Bestemmelsesområde 1 og 2 (#1 – #2)

3. Fellesbestemmelser for hele planområdet

§ 3.1 Vann, avløp og overvann

All prosjektering og utførelse av vann- og avløpsanlegg skal skje i henhold til Ullensaker kommunes gjeldende VA-norm [VA-norm, datert juni 2024](#) og Standard abonnementsvilkår for vann og avløp med bestemmelser. [Krav til prosjektering og utførelse gjelder hovedanlegg.](#)

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering og skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselement i utearealer.

Overvannsanlegget skal dimensjoneres for 25-års gjentaksintervall, med klimafaktor 1,5.

Flomveger skal sikres og bortledning av overvann skal ikke være til ulempe for naboeiendommer. Ullensaker kommunes «Veileder for vann- og avløpsanlegg i byggesaker» skal følges. Krav om lokal overvannshåndtering gjelder også i bygge-/anleggsperioden.

§ 3.2 Støy

Støygrenseverdier i retningslinje T- 1442/2016, tabell 3 skal gjelde for planen, med følgende presiseringer: Det tillates bebyggelse med støvfølsomt bruksformål i gul og rød støysone.

- Minst 50 % av alle rom til støvfølsomt bruksformål i hver boenhet skal vende ut mot stille side. Her under skal minimum ett soverom ligge mot stille side. Det skal utarbeides støyprognoser for bygge- og anleggsstøy for prosjektet.
- For felt BBB skal støyskjerm mot jernbanestøy skal oppføres minimum 0,5 meter fra eiendomsgrense mot jernbanen.

§ 3.3 Støy i anleggsperioden

For å oppnå tilfredsstillende miljøforhold i anleggsfasen skal luftkvalitets- og støygrenser som angitt i Miljøverndepartementets retningslinjer for behandling av luftkvalitet og støy i arealplanleggingen, T- 1520 og T-1442, følges.

Bygg- og anleggsvirksomhet skal ikke gi støy som overskrider støygrensene i T-1442/2021: tabell 4, kapittel 6 Bygge og anleggsstøy.

Støyende arbeider kan ikke pågå mellom klokka 2300 – 0700.

§ 3.3 Utomhusplan

Utomhusplaner skal utarbeides i målestokk 1:200 og vise:

- Bebyggelsens høyder og plassering med innganger.
- Utforming av veier, plasser, lekeplasser, oppstillingsplass for varelevering, parkering, renovasjonsløsning
- Brannoppstillingsplass
- Terrenghøyder (eksisterende og nye).
- Overvannshåndtering.
- Støyskjermer.
- Type belegningsmaterial
- Innretninger for lek.
- Vegetasjon med artsbeskrivelse
- Arealer langs Trondheimsvegen
- Hente og kjøremønster med sporingskurver for stor lastebil
- Sammen med utomhusplanen skal det vedlegges en redegjørelse for valg av material, beplantning, utforming av uteoppholdsareal og takhager.

§ 3.4 Kulturminner

Dersom det viser seg at tiltak inn planen kan skade, ødelegge, grave ut, flytte, forandre, skjule eller på annen måte utilbørlig skjemme automatisk fredet kulturminne eller fremkalle fare for at dette kan skje, må arbeidene straks stanses og fylkeskommunen varsles umiddelbart.

§ 3.5 Grunnforhold

Det skal utarbeides en geoteknisk rapport som dokumenterer tilstrekkelig stabilitet i alle faser av utbyggingen. Alle grave- og anleggsarbeider i planområdet må prosjekteres i detalj i samråd geoteknisk fagkyndig.

§ 3.6 Energi

Utbygger skal ta kontakt med nettselskapet for tidlig å avklare behov for nettutbygging og utforming av

nettløsning herunder plassering av eventuell ny nettstasjon innenfor området.

§ 3.7 Renovasjon

Oppsamlingsløsninger for husholdningsavfall skal plasseres på egen grunn og så langt det lar seg gjøre, være samlet og innenfor hentekravet til kjørbare vei.

Nedgravd renovasjonsløsning for boligene skal løses innenfor hvert delfelt. f SKV benyttes som oppstillingsplass for renovasjonskjøretøy for BKB, BBB og Gotaasalleen 3c, 5 og 7.

Løsningen skal være i tråd med Ullensaker kommunes gjeldende renovasjonsforskrift. Renovasjonsplanen skal godkjennes av Ullensaker kommunes renovasjonsmyndighet. Renovasjonsplan skal være i samsvar med godkjent utomhusplan tilhørende detaljreguleringsplan. Ved endret valg av boligtype eller antall boenheter som utgjør endret renovasjonsløsning, skal det innsendes nye detaljtegninger til godkjenning hos-VARV-VA-avdelingen.

§ 3.8 Uteoppholdsareal

§ 3.8.1 Krav innenfor BKB

Innenfor område avsatt til kombinert formål (BKB) skal det settes av minimum 30 m² per 100 m² bruksareal bolig til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m² skal opparbeides til lekbart areal for barn på terreng. Lekbare arealer på terreng skal være variert i innhold og utforming.

Uteoppholdsareal kan anlegges på lokk over parkeringskjeller. 5 m² av privatbalkong kan inngå i utregningen, men anses ikke som lekbart areal. Takterrasser inngår ikke i beregningen av uteoppholdsareal (MUA).

Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk skal minimum 50% av arealet ha en jorddybde som muliggjør etablering av markdekkende vegetasjon og busker. Ved anleggelse av areal som skal inngå i beregning av felles uteoppholdsareal på takterrasse, skal minimum 30 % av arealet ha en jorddybde som muliggjør etablering av markdekkende vegetasjon og busker.

Uteoppholdsareal på terreng/lokk skal utformes variert og i samsvar med de til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift og på en måte som innbyr til aktivitet for alle barn i alle aldre. Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst.

Fordrøyning av overvann skal utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsrenner, mv.

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

Krav innenfor BBB

Innenfor (BBB) skal det settes av minimum 30 m² per 100 m² bruksareal bolig til uteoppholdsareal, hvorav minimum 20 m² skal opparbeides til lekbart areal for barn på terreng. Lekbare arealer på terreng skal være variert i innhold og utforming.

Uteoppholdsareal kan anlegges på lokk over parkeringskjeller. 5 m² av privatbalkong kan inngå i utregningen, men anses ikke som lekbart areal. Takterrasser inngår ikke i beregningen av uteoppholdsareal. (MUA)

Ved anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk skal minimum 50% av arealet ha en jorddybde som muliggjør etablering av markdekkende vegetasjon og busker. Ved anleggelse av areal som skal inngå i beregning av felles uteoppholdsareal på takterrasse, skal minimum 30 % av arealet ha en jorddybde som muliggjør etablering av markdekkende vegetasjon og busker.

Uteoppholdsareal på terreng/lokk skal utformes variert og i samsvar med de til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift og på en måte som innbyr til aktivitet for alle barn i alle aldre.

Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst.

Fordrøyning av overvann skal utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsrenner, mv. Den 1. mai kl. 15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal

Krav innenfor BFS

Innenfor BFS skal det for hver boenhet avsettes et minste uteoppholdsareal (MUA) på 200 m² hvorav min. 80 m² skal være sammenhengende. Lengde-/ breddeforhold skal ikke overstige 2:1.

§ 3.9 Parkering

Det stilles følgende krav til oppstillingsplasser for bil og sykkel innenfor planområdet:

<u>Formål</u>	<u>Pr. enhet</u>	<u>Bil</u>	<u>Sykkel</u>
<u>Blokkbebyggelse</u>	<u>Boenhet</u>	<u>Min. 0,8 + 0,2 gjesteparkering</u>	<u>Min. 2</u>
<u>Frittliggende småhus</u>	<u>Boenhet</u>	<u>Min. 2</u>	<u>Min. 2</u>
<u>Forretning/bevertning</u>	<u>Pr. 50 m² BRA</u>	<u>Maks. 1</u>	<u>Min. 2</u>
<u>Kontor</u>	<u>Pr. 75 m² BRA</u>	<u>Maks. 1</u>	<u>Min. 2</u>

I felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av parkeringsplassene tilrettelegges for bevegelsehemmede. Det skal settes av 2 HC-plasser langs vestsiden av stikkveien.

I felles parkeringsanlegg skal minst 50% av biloppstillingsplassene ha fremlagt mulighet for lading av EL-bil. 50% av sykkelparkeringsplassene skal være under tak. Minimum 5 % av sykkelparkeringsplassene skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner ol. Det skal tilrettelegges for lading av el-sykler.

Velges bildelingsordning/bilpool reduseres krav til antall parkeringsplasser. For hver plass som etableres for bildelingsordning reduseres krav med 4 parkeringsplasser (medregnet gjesteparkering).

Parkeringsplasser for gjester skal merkes og skiltes.

4. Bestemmelser til arealformål

§ 4.1 Fellesbestemmelser for bebyggelse og anlegg (felt BKB, BBB) (§ 12-5 nr. 1)

§ 4.1.1 Plassering

All eksisterende bebyggelse innenfor delfelt BKB og BBB forutsettes revet.

Ny bebyggelse skal plasseres innenfor formåls- og byggegrenser. Der ikke annet er vist, skal byggegrensen være lik formålsgrensen.

I tillegg er det gitt egne bestemmelser for utkraging av balkonger og andre bygningsdeler for hvert delfelt.

Det tillates oppført mindre støttemurer, trapper, overbygg over sykkelstativ, innkjøring til underjordisk parkeringsanlegg samt ev. trafo utenfor byggegrense. Det tillates støyskjerm minimum 0,5 meter fra tomtegrensen mot jernbanen. Ev. tiltak må omsøkes og godkjennes av bygningsmyndigheten, samt innhente samtykke fra tilgrensende nabo ved nærmere plassering enn avstandskrav i pbl § 29-4.

§ 4.2 Bolig/Forretning/Beverning/Kontor/Offentlig og privat tjenesteyting (BKB)

§ 4.2.1. Formål

Hovedformål skal utgjøre boligbebyggelse- blokkbebyggelse. Det tillates maks. 114 boenheter innenfor delfelt BKB.

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

Arealer i 1. etasje ut mot Gotaasalleen og Trondheimsvegen, skal benyttes til næringsformål som: forretning, kontor, beverning, offentlig- og privat tjenesteyting.

§ 4.2.2 Grad av utnytting

Innenfor delfelt BKB, skal bruksareal ikke overstige 8900 9300 m² BRA.

Arealer under terreng som benyttes til bil- og sykkelparkering, kommunikasjonsarealer, boder, tekniske rom, lager og trafo ol. skal ikke medregnes i BRA-grad av utnytting.

Arealer på terreng som parkering, markterrasser og arealer under tak for sykkelparkering/ renovasjon/ nettstasjon/ balkong/ utkragede bygningsdeler skal ikke medregnes i BRA.

§ 4.2.3 Plassering og høyder

Maks. byggehøyder fremkommer på plankartet.

Det tillates tekniske rom, pergola, rekkverk, samt heis- og trappehus med tilhørende funksjoner over maksimal byggehøyde.

Tekniske rom, pergola, heis- og trappehus på tak tillates med maks areal 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra gesims. Unntak fra denne bestemmelsen gjelder innenfor sone C. Innenfor sone C tillates etablert heis- og trappehus lagt i fasade inn mot gårdsrom. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med bebyggelse for øvrig.

Balkonger og andre bygningsdeler kan krage utover byggegrensene med inntil 2,5 meter. Tillatt utkrager over offentlige trafikk- og gangarealer som brøytes skal være minimum 4 meter over terreng.

Innenfor delfeltet tillates etablert areal for renovasjon for både husholdningsavfall og næringsavfall, oppstillingsplass for varelevering og HC parkeringsplass på terreng. Løsninger skal tilfredsstillende krav til trafiksikkerhet for myke trafikanter som ferdes i samme område. Endelig plassering skal fremkomme på utomhusplan (jf §3.3).

Fra gårdsrommet og ut mot Gotaasalleen skal det etableres åpning i hele fasadens høyde på minimum 4 meters bredde. Fra gårdsrommet og ut mot Trondheimsvegen skal det etableres en gangpassasje på minimum 2,0 meter bredde.

§ 4.2.4 Utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse skal i form av volum, fasadeutforming, materialbruk og farge sikre en helhetlig tilpasning til bygde og naturgitte omgivelser. Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse som i detalj redegjør for hvordan volum, høyder, farge- og materialvalg som er valgt for hvert enkelt bygg ivaretar variasjon i volum,

høyde, material og fargebruk.

Bebyggelsen skal ha variert fasadematerial i tre, fasadepuss og tegl. Ut mot Trondheimsvegen skal fasadematerialet føres så langt ned mot bakkenivå som mulig slik at sokkelvirkning unngås.

Bebyggelsen langs Trondheimsvegen skal sikres et variert uttrykk gjennom farge- og materialbruk. Det skal være minimum tre fasadeforskyvning på min 0,5 meter langs Trondheimsvegen.

For hver fasadeskyvning skal det være et skifte i materiale og/ eller farge. Farge- og materialepalletten som er vedlagt i saken skal legges til grunn som retningsgivende dokument.

«Veiledende material- og fargepalett for bebyggelsen innenfor delfelt BKB og BBB i reguleringsplan for del av K2 Byplan – Gotaas. Plan id 456». Datert 14.01.22, utarbeidet av Dark Arkitekter og Dyrvik Arkitekter.

Balkonger tillates innglasset der innglassingen er utformet som en integrert del av bygningsfasaden.

Det tillates flate tak med takterrasser. Rekkverk og tekniske detaljer på takflater skal inngå i samme arkitektoniske uttrykk og materialbruk som bebyggelsen før øvrig.

50% av takflatene skal utformes med grønne tak.

§ 4.3 Boligbebyggelse blokkbebyggelse (BBB)

§ 4.3.1. Formål

Delfelt er regulert til boligformål – blokkbebyggelse. Det tillates maks. 80 boenheter innenfor delfelt BBB.

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

Arealer i 1.etasje ut mot Trondheimsvegen kan benyttes til blandet formål som; forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service.

§ 4.3.2 Grad av utnyttning

Innenfor delfelt BBB, skal bruksareal ikke overstige 7000 m² BRA.

Arealer under terreng som benyttes til bil- og sykkelparkering, boder, tekniske rom, lager og trafo ol. skal ikke medregnes i BRA grad av utnyttning.

Arealer på terreng som parkering, markterrasser og arealer under tak for sykkelparkering/renovasjon/nettstasjon/balkong/utkragede bygningsdeler skal ikke medregnes i BRA.

§ 4.3.3 Plassering og høyder

Maks. byggehøyder fremkommer på plankartet. Innenfor sone A, B og E skal takform skal være saltak.

Det skal være variasjon i byggehøydene innenfor sone A og sone B. Møneretningen skal være variert innenfor sone A. Innenfor sone A, B og E tillates bebyggelsen oppført med maks 3 etasjer. Koter fremgår av plankartet.

Innenfor sone D tillates flatt tak. For bebyggelse med flate tak tillates tekniske rom, pergola, rekkverk, samt heis- og trappehus med tilhørende funksjoner over maksimal byggehøyde.

Tekniske rom, pergola, heis- og trappehus på tak tillates med maks areal 10 % av takflaten og skal ha en avstand på minimum 1,5 meter fra gesims. Tekniske installasjoner skal utformes helhetlig med

bebyggelsen for øvrig.

Balkonger og andre bygningsdeler kan krage utover byggegrensene med inntil 2,5 meter. Tillatt utkrageringer over offentlige trafikk- og gangarealer som brøytes skal være minimum 4 meter over terreng.

For sone A, B og E tillates det ikke utkragede balkonger utover byggegrensen.

Mot jernbanen i øst skal ingen balkonger eller bygningsdeler ligge nærmere enn 30 m fra jernbanens spormidte.

Innenfor delfeltet tillates etablert areal for renovasjon med oppstillingsplass for husholdningsavfall på terreng. Dette skal vises løst på egen grunn og tilfredsstillende krav til trafiksikkerhet for myke trafikanter som ferdes i samme område. Endelig plassering skal fremkomme og vises ivaretatt på utomhusplan (jf §3.3)

§ 4.3.4 Utforming av bebyggelse

Ny bebyggelse skal i form av volum, fasadeutforming, materialbruk og farge sikre en helhetlig tilpasning til bygde og naturgitte omgivelser. Det skal utarbeides en estetisk redegjørelse som i detalj redegjør for hvordan volum, høyder, farge- og materialvalg som er valgt for hvert enkelt bygg ivaretar variasjon i volum, høyde, material og fargebruk

Bebyggelsen mot hensynssonen i sør skal brytes opp i forskjellige volumer, og volumene skal ha variasjon i fasademateriale og fargebruk. Hovedfasademateriale skal være tre.

Det skal være minimum tre fasadeforskyvning på min 0,5 meter innenfor sone A mot hensynssone i sør, og minimum en fasadeforskyvning innenfor sone B mot hensynssone i sør. For hver fasadeforskyvning skal det være et skifte i materiale og/ eller farge. Farge- og materialepaletten som er vedlagt i saken skal legges til grunn som retningsgivende dokument.

«Veiledende material- og fargepalett for bebyggelsen innenfor delfelt BKB og BBB i reguleringsplan for del av K2 Byplan – Gotaas. Plan id 456». Datert 14.01.22, utarbeidet av Dark arkitekter og Dyrvik arkitekter.

Bebyggelsen skal ha variert fasademateriale i tre, fasadepuss og tegl.

Rekkverk og tekniske detaljer på takflater skal inngå i samme arkitektoniske uttrykk og materialbruk som bebyggelsen for øvrig.

§ 4.4 Bolig bebyggelse- frittliggende småhusbebyggelse (BFS)

Innenfor delfelt BFS er maks BYA 30 %. Byggehøyder skal fastsettes ved søknad om tiltak. Bebyggelsen skal plasseres innenfor formåls- og byggegrenser som angitt på plankart.

5. § 5 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 5.1 Kjøreveg/felles avkjørsel (f SKV)

Kjørevei f SKV skal være felles for delfelt BKB og BBB. I tillegg skal den være felles for BKB1 innenfor reguleringsplan for Gotaasalleen 3c, 5 og 7, plan id. 426, vedtatt 19.06.20.

Veien skal utformes slik at renovasjonsbil får tilgang til nedgravde renovasjonsløsninger/dokkingpunkt for mobilt avfallssuganlegg, samt har snumulig.

§ 5.2 Fortau (f SF)

Fortau f SF skal være felles for delfelt BKB og BBB. I tillegg skal den være felles for BKB1 innenfor reguleringsplan for Gotaasalleen 3c, 5 og 7, plan id. 426, vedtatt 19.06.20.

§ 5.3. Avkjørsler

Endelig plassering av avkjørselspiler skal fremgå av utomhusplan.

Før det gis brukstillatelse innenfor delfelt BKB og BBB, skal stenging av avkjørsler, som vist på plankartet, være gjennomført. Endelig plassering skal godkjennes av kommunen som vegmyndighet etter veglovas bestemmelser.

6. § 6 Bestemmelser til hensynssoner (Pbl. § 12-6)

§ 6.1 Bevaring av kulturmiljø H 570

Alle søknader om utvendige tiltak innenfor hensynssonen, skal forelegges kommunens kulturfaglige avdeling for uttalelse.

7. § 7 Andre juridiske flater (Pbl. 12-7)

§ 7.1 Bestemmelsesområde #1

Område #1 omfatter parkeringskjeller inkludert boder, sykkelparkering, kommunikasjonsarealer og tekniske rom etc. Ut mot Trondheimsvegen tillates etablert boliger. Parkeringskjellerens fasader skal tilpasses boligbebyggelsens arkitektur. Nedkjøringsrampe inkl. terrengoverbygning tillates plassert inntil eiendomsgrense mellom BKB/BBB. Maks kotehøyde innenfor #1 er kote + 205,5

Adkomst til parkeringskjeller skal være fra f SKV.

§ 7.2 Bestemmelsesområde #2

Område #2 omfatter parkeringskjeller inkludert boder, sykkelparkering og tekniske rom. Ut mot Trondheimsvegen tillates etablert boliger. Parkeringskjellerens fasader skal tilpasses boligbebyggelsens arkitektur. Maks kotehøyde innenfor #2 er kote + 205,5

Adkomst til parkeringskjeller skal være fra f SKV.

8. § 8 Rekkefølgebestemmelser

§ 8.1 Rekkfølgekrav før det gis rammetillatelse

Før det gis rammetillatelse skal det foreligge:

- Godkjent VA-rammeplan, jfr. § 3.1
- Støyfaglige rapport, jfr. §.3.2
- Godkjent renovasjonsteknisk plan, jf. Renovasjonsforskriften.
- Geoteknisk rapport, jfr. § 3.5
- Uttalelse fra Elvia som avklarer behov for nettutbygging og utforming av nettløsning herunder plassering av eventuell ny nettstasjon innenfor området. jfr. § 3.6
- VA-rammeplan skal sendes VA-myndigheten forvaltning og være gitt positiv VA-uttalelse før rammesøknad sendes bygningsmyndigheten, ref. Ullensaker kommunes «Veileder for vann- og avløpsanlegg i byggesaker». Positiv VA-uttalelse skal vedlegges rammesøknaden som sendes bygningsmyndigheten.
- Estetisk redegjørelse jfr. § 4.2.4 og 4.3.4 for det delfeltet det søkes om.

- Godkjent Utomhusplan med skriftlig redegjørelse av innhold i planen jfr. § 3.3 for det delfeltet det søkes om.
- må det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet ved søknad om rammetillatelse. Kapasiteten skal beregnes av kommunen.

§ 8.2 Rekkefølgekrav før det gis igangsettingstillatelse

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge:

- Godkjent plan for renovasjonsløsning. jfr. § 3.7
- VA-rammeplan skal sendes VA-myndigheten og være gitt positiv VA-uttalelse før rammesøknad sendes bygningsmyndigheten, ref. Ullensaker kommunes «Veileder for vann- og avløpsanlegg i byggesaker». Positiv VA-uttalelse skal vedlegges ettrinnsøknad/igangsettingssøknad som sendes bygningsmyndigheten.
- Nytt VA-anlegg skal være godkjent av VARV-enheten VA-avdelingen i kommunen før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen det betjener.
- Før det gis igangsettelsestillatelse skal det foreligge godkjent renovasjonsløsning for det delfelt det søkes om.
- Før det gis igangsettingstillatelse skal byggeplan være godkjent av Akershus fylkeskommune, og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier for infrastrukturtiltakene skal være inngått.

§ 8.3 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for delfelt BKB og BBB

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal uteoppholdsareal være ferdig opparbeidet. Dersom det gis brukstillatelse i vinterhalvåret, kan uteoppholdsarealet ferdigstilles senest påfølgende sommer.

Renovasjonsplan med tilhørende beskrivelse og kapasitetsberegning skal være godkjent av kommunens VARV-enhet VA-avdelingen.

Renovasjonsløsning skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for boliger.

Det kan gis midlertidig brukstillatelse for inntil 50 boliger med midlertidig renovasjonsløsning. En midlertidig renovasjonsløsning skal være godkjent av Ullensaker kommune før midlertidig brukstillatelse kan gis.

Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest skal støyskjerming være etablert jfr. § 3.2.

Før midlertidig brukstillatelse skal det reguleres og sikres opparbeidet sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen / Trondheimsvegen, jf. Hovedplan for Sykkelbyen Jessheim (2004).

