



aktiv.

Øståsen 7, 1903 GAN

**Stor skjermet tomt i populært, nytt boligfelt. Stor mulighet for egeninnsats og selvbygging. Ingen byggeklausul!**



Eiendomsmegler MNEF

## Vibeke Voksøy

**Mobil** 402 23 800

**E-post** [vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto:vibeke.voksoy@aktiv.no)

### Aktiv Eiendomsmegling Kløfta

Trondheimsvegen 84, 2041 Kløfta. TLF. 63 94 26 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 36 100,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 426 100,-  
**Selger:** Fie Eiendom AS

**Salgsobjekt:** Tomt  
**Eierform:** Eiet

**Tomtstr.:** 977.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 0  
**Gnr./bnr.** Gnr. 455, bnr. 53  
**Oppdragsnr.:** 1205240308

# Stor skjermet tomt i populært, nytt boligfelt. Stor mulighet for egeninnsats og

Attraktiv tomt som ligger godt plassert på Øståsen, et veletablert og populært boligfelt kjent for sin nærhet til naturen og sin familievennlige atmosfære. Meget god intern beliggenhet, helt ytterst på feltet, noe som sikrer både privatliv og lite forbi-passerende trafikk. Dette gjør den spesielt velegnet for deg som ønsker et fredelig og tilbaketrukket hjem, samtidig som du er en del av et hyggelig nabolag.

Flott utsyn over omgivelsene og grenser til vakre naturområder som er perfekt for turer, sykling eller skiturer om vinteren. Den åpne og luftige plasseringen gjør den ideell for de som ønsker å bo i et stille og naturnært miljø, samtidig som de har enkel tilgang til nødvendige fasiliteter.

Ta kontakt for tomtevisning.



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Info fra kommunen .....	21
Nabolagsprofil .....	73
Budskjema .....	78

# Om eiendommen

## Om eiendommen

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

977.8 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Regulert boligtomt.

Kjøper er selv ansvarlig for å byggemelde og fremskaffe byggetillatelse for den bebyggelse som er tenkt oppført på eiendommen før eventuelle byggearbeider igangsettes. Kostnader i forbindelse med byggemelding, tilknytningsavgifter, ev grunn undersøkelser/geotekniske undersøkelser m.m. påhviler kjøper.

Tomtene selges uten bygge klausul så man kan velge husleverandør fritt.

Tomtene leveres som råtomter. Tomtenes beskaffenhet vil være tilsvarende slik de fremstår på salgstidspunktet.

### **Beliggenhet**

Tomten har en meget god og barnevennlig beliggenhet med umiddelbar nærhet til flotte naturområder og utsikt i retning Øyeren.

Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Joker Gan ellers er det også bare en kort kjøretur til Fetsund sentrum hvor man finner Coop, Rema1000 og Spar. Ønsker du ytterligere servicetilbud er det også kort vei til Lillestrøm med blant annet Lillestrøm Torv og Strømmen med Strømmen Storsenter.

Fet kommune har tilbud om et aktivt kulturliv og en flott natur som kan lokke den friluftssinteresserte. Det er bademuligheter ved flere tjern og vann, blant annet; Hvalstjern, Heiavann og Gansvika. Fet IL tilbyr fotballbaner, friidrettsbane og flerbrukshall (Eika Fet arena). I tillegg er det kort vei til Heia skistadion med lysløyper og skiskyting, hvor det også tilbys skiskole og karusellrenn for barna. Fet Golfklubb har drivingrange, proshop og kafé m.m.

Fet IL har et meget godt tilbud til barn og unge i kommunen. Det er tilbud om fotball,

innebandy og håndball ifra 5 årsalderen og helt opp til A-lagsnivå. På Hvaltjern skistadion er det tilbud om langrenn og skiskyting for barn og voksne. Fine langrennsløyper med bl.a. 5 km lysløype samt mange mil med preparerte løyper innover i de dype skoger. Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Gansvika badeplass er et populært utfartssted sommerstid med flott sandstrand med baderampe, båtplasser, gjestebrygge, kiosk, restaurant og pub

For den som er historieinteressert kan Fetsund lense være et yndet sted å besøke. Det er i dag fredet, som landets eneste gjenværende fløtningsanlegg. Det er bevart som et enestående kulturminne og et museum med verksteder for tradisjonell håndverk, kafé og museumsbutikk.

#### Buss/tog/bil

Nærmeste nåværende bussholdeplass er Fjellsrud. Ved å benytte bil tar det ca. 8 min til Fetsund ( hvor det og er togstasjon ), 15 min til Lillestrøm, 20 min til Strømmen Storsenter, 30 min til Oslo S og 35 min til Oslo Lufthavn Gardermoen.

#### Skoler og barnehage

Området har nærhet til Dalen barneskole og for elever i ungdomstrinnene blir det skolebussordning til Østersund ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, som Sørumsand, Rælingen, Lillestrøm og Skedsmo samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Høyskolen i Oslo og Akershus har beliggenhet på Kjeller ved Lillestrøm.

#### Adkomst

Se kartskisse.

#### Bebyggelsen

Nyetablert tomtefelt som består / vil bestå av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

## Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk.**

Kr 1 390 000

### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter vil bli fastsatt og fakturert etter bebyggelse.

### **Info eiendomsskatt**

Eiendomsskatt tilkommer.

### **Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 455, bruksnummer 53 i Lillestrøm kommune.

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

3205/455/53:

18.03.1966 - Dokumentnr: 101071 - Bestemmelse om gjerde

12.12.1962 - Dokumentnr: 104237 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:3205 Gnr:455 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 1208649 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0227 Gnr:55 Bnr:53

01.01.2024 - Dokumentnr: 312379 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:3030 Gnr:455 Bnr:53

18.03.1966 - Dokumentnr: 101071 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:453 Bnr:10 -75

Rettighet hefter i: Knr:3205 Gnr:455 Bnr:1

Bestemmelse om vannrett

Gjelder denne registerenheten med flere

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig vann og avløp per nå men kan kobles til.

Eiendommen har adkomst via Øståsen.

Eiendommen kan tilknyttes det kommunale ledningsnett via private stikkledninger. Kjøper er ansvarlig for opparbeidelse frem til kommunalt nett. Kommunalt nett ligger klart for tilkobling på tomten, se vedlagte kart.

#### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommene ligger i et område regulert til frittstående småhus med tilhørende garasje / uthus, BYA 20%

Bebyggelsen skal ha maks gesimshøyde 6m og mønehøyde 8,5m over gjennomsnittlig terrenklinje ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. Maks. gesims-/raftehøyde skal i tilfelle være 5,5m og mønehøyde 8,0m over gjennomsnittlig terrenklinje.

Det er viktig å gjøre seg kjent med reguleringsbestemmelser og særlig rekkefølgebestemmelsene som omtales der.

Etablering av gang-/ sykkelvei er ferdigstilt 31/10-2025.

Se forøvrig reguleringsbestemmelser vedlagt i salgsoppgaven.

#### **Kommentar konsesjon**

Tomten er ubebygd, mindre enn 2 dekar og er godkjent fradelt etter plan- og bygningsloven og jordloven. Kjøper er kjent med at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave med vedlegg og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om

eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen.

Dersom eiendommen har et mindre areal enn kjøperen har regnet med, utgjør dette likevel ikke en mangel med mindre arealet er vesentlig mindre enn det som er opplyst av selgeren eller selgers medhjelpere, eller disse har opptrådt særlig klanderverdig, jf. avhendingsloven § 3-3 (1).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (1) fravikes, og hvorvidt et arealavvik karakteriseres som en mangel, vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

## **Overtakelse**

Etter avtale

## **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 390 000 (Prisantydning)

---

#### Omkostninger

34 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

36 100 (Omkostninger totalt)

52 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

54 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

1 426 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

1 442 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

1 444 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

#### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 36 100

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgraden følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt fast provisjon på kr. 28.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 3 000 Kommunale opplysninger
- 15 000 Markedspakke
- 6 500 Oppgjørshonorar
- 2 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 16 000 Tilretteleggingsgebyr
- 500 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet

Totalt kr: 73 500

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag.

### **Oppdragsansvarlig**

Vibeke Voksøy  
Eiendomsmegler MNEF  
[vibeke.voksoy@aktiv.no](mailto:vibeke.voksoy@aktiv.no)  
Tlf: 402 23 800

**Ansvarlig megler**

Vibeke Voksøy

Eiendomsmegler MNEF

vibeke.voksoy@aktiv.no

Tlf: 402 23 800

Romerike Eiendomsmegling AS Filial Kløfta, Trondheimsvegen 84

2040 Kløfta

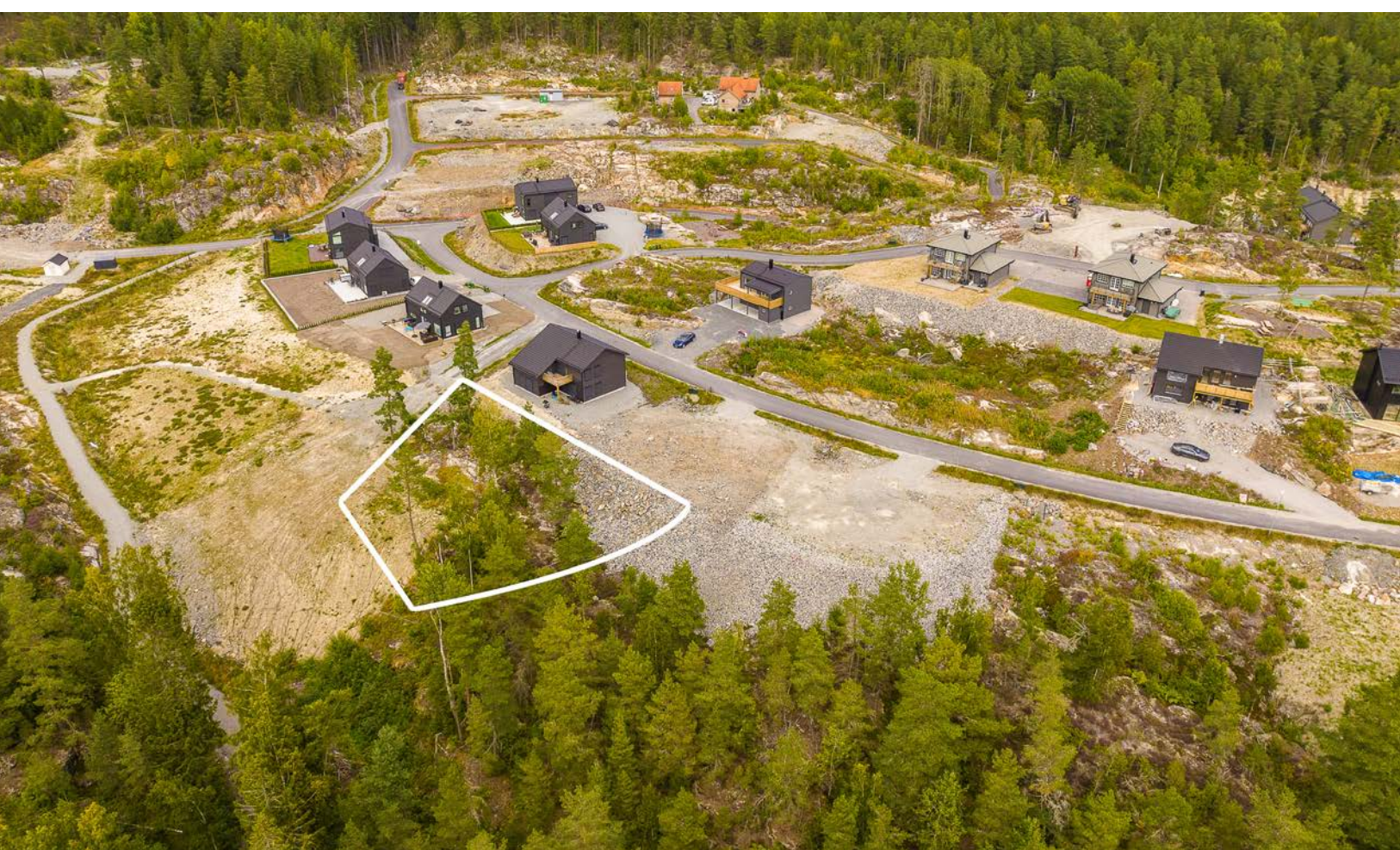
Tlf: 639 42 650

**Salgsoppgavedato**

15.01.2026





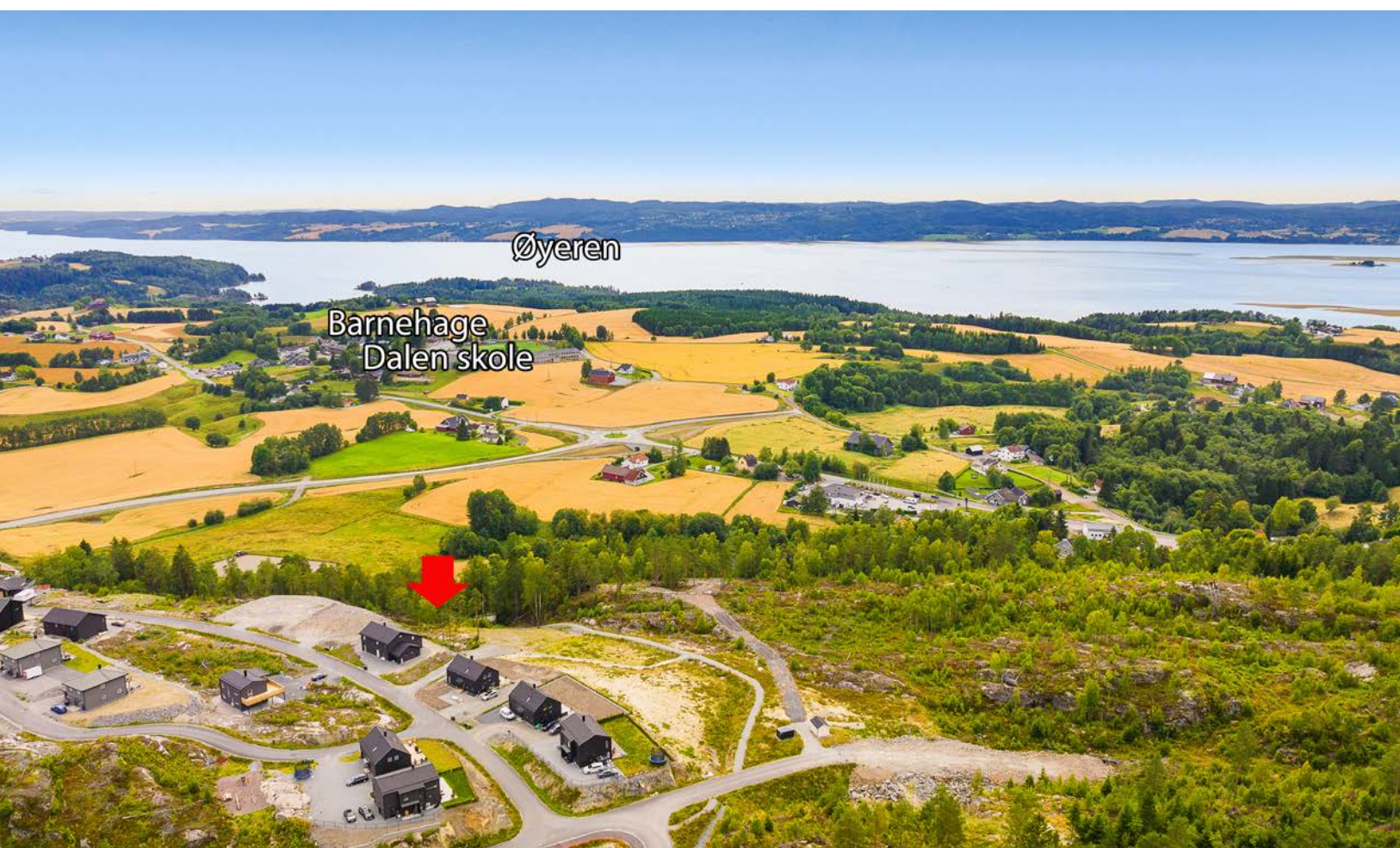












# Vedlegg



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 3030 - LILLESTRØM  
Gårdsnummer: 455  
Bruksnummer: 53

Utskriftsdato/klokkeslett: 23.06.2022 kl. 11:24  
Produsert av: 3030 Lillestrøm Innsyn01-

## Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
Bruksnavn: MARISTUA  
Etableringsdato: 12.12.1962  
Skyld: 0,02  
Er tinglyst: Ja  
Har festegrunner: Nei  
Er seksjonert: Nei

## Arealrapport

Tekst	Areal	Kommentar
Beregna areal for 455 / 53	977,8 m2	

## Eierforhold

### Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		992478381	FIE EIENDOM AS		Furulundvegen 3 2022 GJERDRUM	1 / 1

## Oversikt over teiger

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6640369	624545		977,8 m2	

## Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning	Forretningsdokumentdato	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring
Forretningstype	Kommunal saksreferanse				Signatur
Årsak til feilretting	Nettadresse (URL)				Dato
	Annen referanse				
Omnummerering v/kommuneendring	01.01.2020	Tinglyst		01.01.2020	smatmynd
Omnummerering		Omnummerert til:	3030 - 455/53		
		Omnummerert fra:	0227 - 55/53		
Skylddeling	12.12.1962				
Skylddeling		Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
		Avgiver	0227 - 55/1	-895,8	
		Mottaker	0227 - 55/53	895,8	

### Forretninger der matrikkelenheten er berørt

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing Endret dato	Matrikkelføring Signatur Dato
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Annen forretningstype	28.09.2020 2020/2997	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 3030 - 453/10 3030 - 455/53	0231smt 05.04.2022 Arealendring 0 0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	08.05.2020	Tinglyst Rolle Avgiver Mottaker Berørt Berørt Berørt	01.08.2020 Matrikkelenhet 3030 - 453/10 3030 - 453/72 3030 - 453/35 3030 - 453/71 3030 - 455/53	0231smt 25.05.2020 Arealendring -907,4 907,4 0 0 0
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	08.05.2020	Tinglyst Rolle Avgiver Mottaker Berørt	01.08.2020 Matrikkelenhet 3030 - 453/10 3030 - 453/71 3030 - 455/53	0231smt 25.05.2020 Arealendring -854,2 854,1 0
Kvalitetsheving for eksisterende matrikkelenhet Oppmålingsforretning	29.01.2020 2020/808	Rolle Berørt Berørt	Matrikkelenhet 3030 - 453/10 3030 - 455/53	0231smt 11.03.2020 Arealendring 0 0

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	31.01.2018	Tinglyst		24.02.2018	0227fon	15.02.2018
		Rolle	Matrikkelenhet		Arealendring	
		Avgiver	0227 - 55/1		-45 784,8	
		Mottaker	0227 - 55/78		45 784,8	
		Berørt	0227 - 55/38		0	
		Berørt	0227 - 55/41		0	
		Berørt	0227 - 55/47		0	
		Berørt	0227 - 55/2		0	
		Berørt	0227 - 55/18		0	
		Berørt	0227 - 55/19		0	
		Berørt	0227 - 55/20		0	
		Berørt	0227 - 55/28		0	
		Berørt	0227 - 55/29		0	
		Berørt	0227 - 55/32		0	
		Berørt	0227 - 55/37		0	
		Berørt	0227 - 55/52		0	
		Berørt	0227 - 55/53		0	
		Berørt	0227 - 55/72		0	
		Berørt	0227 - 55/75		0	
		Berørt	0227 - 55/77		0	
		Berørt	0227 - 205/1		0	

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato Kommunal saksreferanse Nettadresse (URL) Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	
					Signatur	Dato
Opprett ny grunneiendom ved fradeling Oppmålingsforretning	17.11.2017	Tinglyst		24.02.2018	0227fon	15.02.2018
			Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring	
			Avgiver	0227 - 55/2	-12 550,1	
			Mottaker	0227 - 55/80	12 550,1	
			Berørt	0227 - 55/78	0	
			Berørt	0227 - 55/79	0	
			Berørt	0227 - 55/1	0	
			Berørt	0227 - 55/4	0	
			Berørt	0227 - 55/44	0	
			Berørt	0227 - 55/53	0	
			Berørt	0227 - 55/72	0	
			Berørt	0227 - 55/75	0	
			Berørt	0227 - 205/1	0	

#### Adresser

Adresstype	Adressenavn Adressetilleggsnavn	Adressekode Kildekode	Adressenr Koord.syst. Nord	Øst	Kretser	Atkomstpunkt	
Vegadresse	Øståsen	18358	7		Grunnkrets: 1901 Svindal Stemmekrets: 19 Dalen Kirkesokn: 02061202 Dalen Postnr.område: 1903 GAN Tettsted:	Nei	
			EUREF89 UTM Sone 32 6640374	624553			
Adresstype	Adressetilleggsnavn	Gårdsnr Kildekode	Bruksnr Koord.syst. Nord	Festenr Nord	Undernr Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Matrikkeladresse		455	53	0	0	Grunnkrets: 1901 Svindal Stemmekrets: 19 Dalen Kirkesokn: 02061202 Dalen Postnr.område: 1903 GAN Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6640374	624556			

### Utgåtte bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Byggningsnr:</b> 150 375 274	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	1	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	34	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6640374 Øst: 624556	Bruksareal totalt:	34	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning godkjent for riving/brenning: 12.08.2020
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			Bygning revet/brent: 08.02.2021
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H01	0	0	34	34	0	0	0	0	0

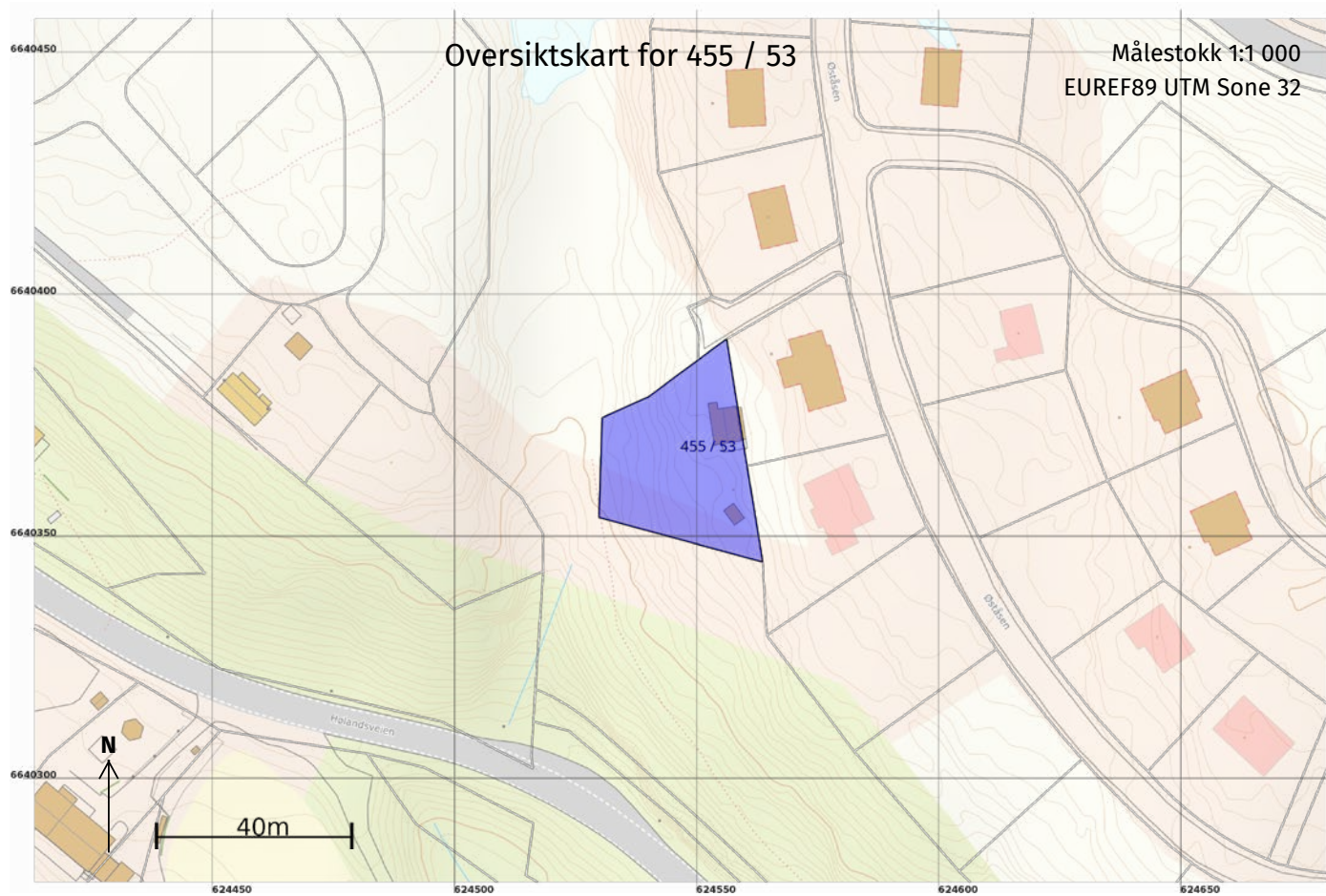
#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
455/53	H0101	Fritidsbolig	34	0	Kjøkken	0	0	455/53

<b>Byggningsnr:</b> 150 375 282	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	<u>Datoer</u>
<b>Løpenr:</b>	Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Nord: 6640356 Øst: 624557	Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningsendringskode:	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Bygningstype: Garasjeuth.anneks til fritidb	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Næringsgruppe: Annet som ikke er næring	Bruttoareal totalt:	0			Bygning revet/brent: 08.02.2021
Bygningsstatus: Bygning revet/brent	Alternativt areal:	0			
Energikilder:	Alternativt areal 2:	0			
Oppvarming:					

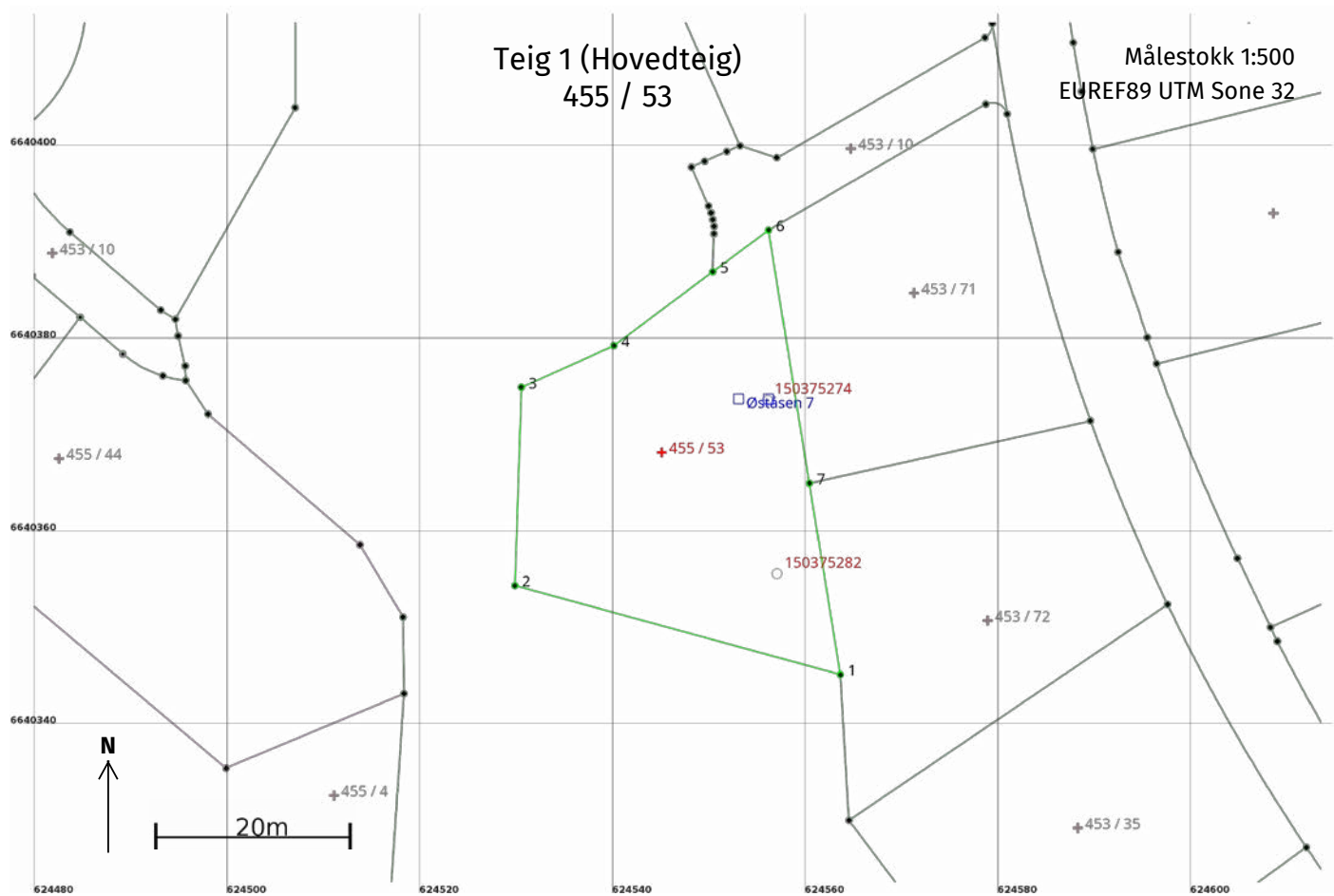
#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	455/53



23.06.2022 11:24

Side 7 av 9



**Areal og koordinater**

Areal: 977,8

Arealmerknad:

Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6640369 Øst: 624545

**Grensepunkt / Grenselinje****Ytre avgrensing**

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6640345,56	624563,55	34,98	Umerket	10 Terrengmålt	10	
2	6640354,78	624529,81	20,57	Umerket	10 Terrengmålt	10	
3	6640375,34	624530,48	10,50	Umerket	10 Terrengmålt	10	
4	6640379,65	624540,06	12,80	Umerket	10 Terrengmålt	10	
5	6640387,31	624550,32	7,21	Umerket	18 Tatt fra plan	10	
6	6640391,62	624556,10	26,58	Umerket	10 Terrengmålt	10	
7	6640365,38	624560,34	20,08	Umerket	10 Terrengmålt	10	



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Kartet er ei utskrift av kommunens eiendomskart (matrikkelen).

Eiendomsgrenser og grensepunkt er angitt som innmålte eller ikke innmålte.



Anleggseiendom



Ikke innmålte grensepunkt



Innmålte grensepunkt

— Innmålte grense

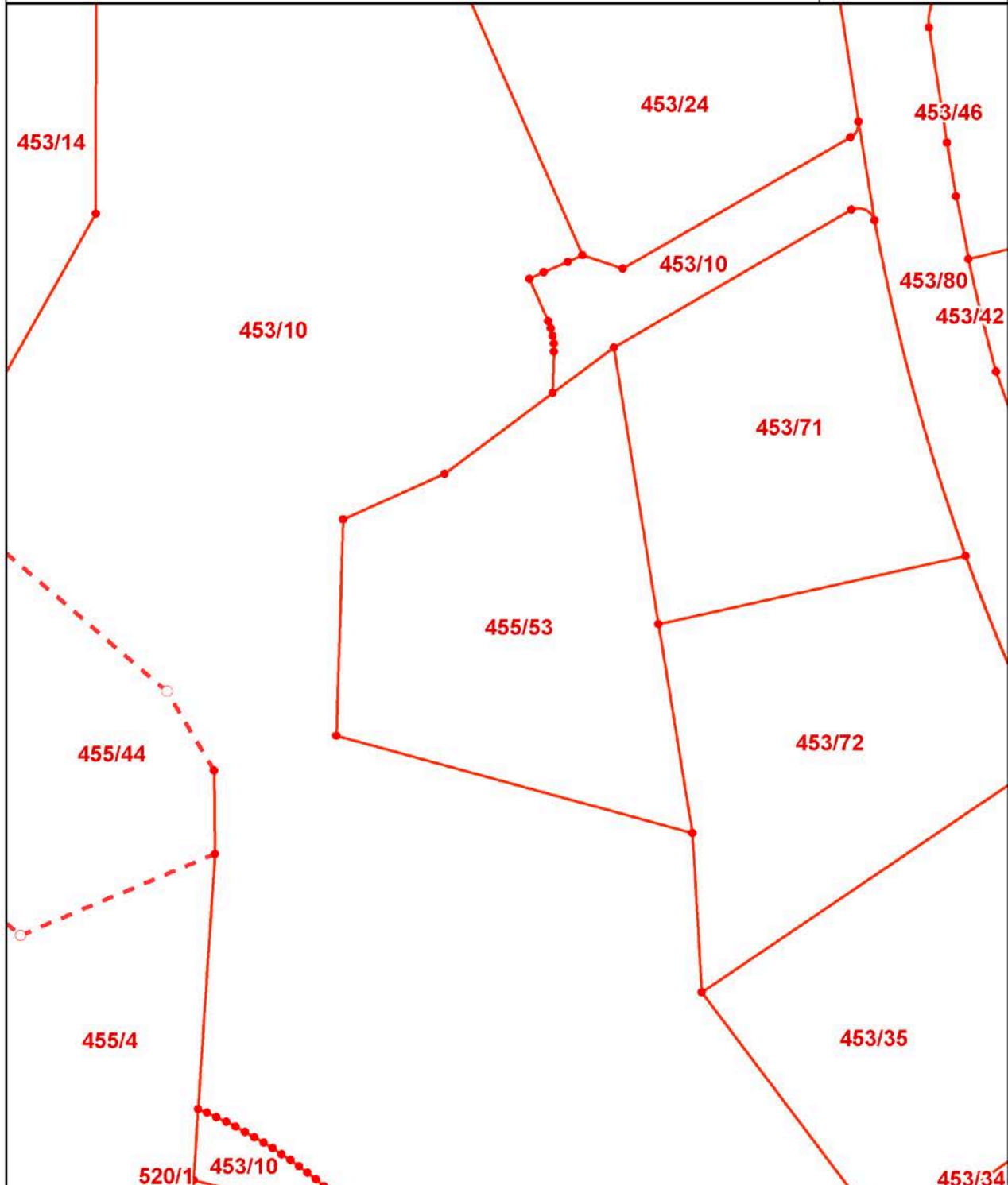
- - - Ikke innmålte grense

••••• Omtvistet grense

— Seksjoneringsgrense

■ Eiendom med usikker plassering, utstrekning og areal

Målestokk: 1:500  
1 cm = 5 meter  
Produsert: 23.06.2022



## Forklarende tekst eiendomsgrenser og matrikkel

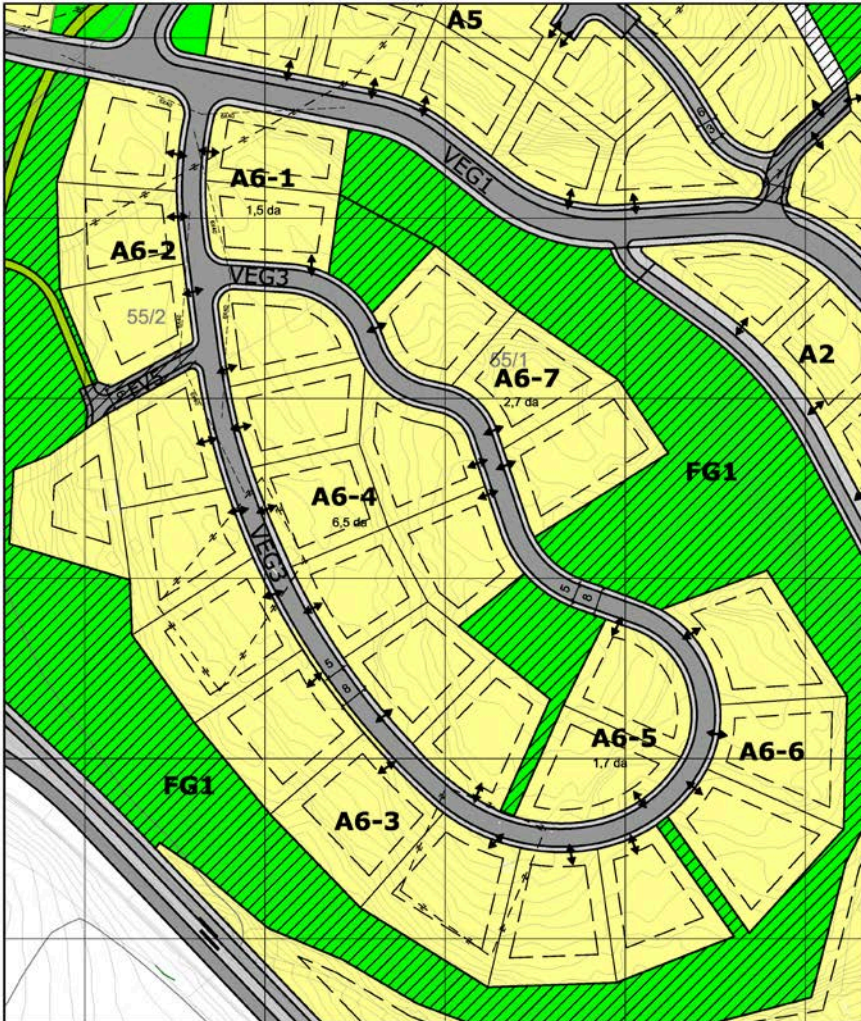
Stiplede-/ikke innmålte grenser er eiendomsgrenser av eldre dato med lav nøyaktighet (kan også være genererte grenser langs vann, elver og veger, samt grenser fra kontorforretninger (seksjonerte grenser, grenser fra midlertidig forretninger fra større fradelinger, for eksempel nye boligfelt). Utstyret bestod gjerne av kompass og målebånd, og grensenes forløp ble ofte beskrevet i forhold til naboeiendom eller terrengdetaljer. Disse eiendomsgrensene har et høyt tall for nøyaktighet (> 36cm) i koordinatlista fra matrikkelen. Dersom en eiendom har en eller flere stiplede grenselinjer, er arealet som regel beheftet med usikkerhet, fra noen m<sup>2</sup> til flere dekar.

Heltrukne-/innmålte grenser er av nyere dato og er beregnet inn i et landsdekkende koordinatsystem med totalstasjon eller GPS. Disse vil ha et lavt tall for nøyaktighet ( $\leq 36$ cm) i koordinatlista. Oppgitt areal på eiendommen kan avvike fra tidligere målebrev eller lignende sjøl om grensene er innmålte.

Omtvistet grense – her har det tidligere vært oppmålingsforretning, men naboene har ikke blitt enige om grenseforløpet.

Seksjoneringsgrense – disse grensene skiller utearealene til de forskjellige seksjonene i et eierseksjonssameie og er rettighetsgrenser mer enn faktiske eiendomsgrenser.

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.



TEGNFORKLARING

REGULERINGSFORMÅL PBL §25

- 1. BYGGEOMRÅDER
  - A1-10 BOUGER BYA maks=20%
- 3. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER
  - V1-9 KJØREVEG
  - GS1-2 GANG- OG SYKKELVEG, FORTAU
  - KGS1 KJØRBAR GANG- OG SYKKELVEG
  - V1-9 ANNEN VEGGRUNN
  - PARK TURVEG
- 7. FELLESOMRÅDER
  - FG1 FELLES ADKOMSTVEI
  - FG1 FELLES ORBINTAREAL

STREKSYMBOLER M.V.

- FORMÅLSGRENSE
- BYGGEGRENSE
- TOMTEGRENSE
- EIENDOMSGRENSE SOM SKAL OPPHEVES
- FRISIKTLINJE
- AVKJØRSEL, PLASSERING, TILPASSER I BYGGEOMRÅD

Ekvidistanse 1m Målestokk 1:1000 i A3



FORSLAG TIL MINDRE REGULERINGSENDRING

REGULERINGSPLAN FOR

DEL AV FJELLSRUD

Gnr.53/Bnr.4, Gnr.55/Bnr. 1,2,4,11 m.fl.  
i Fet kommune

FORSLAG UTARBEIDET AV

Follo Prosjekt a.s  
Tlf. 64 90 55 55 firmapost@folloprosjekt.no

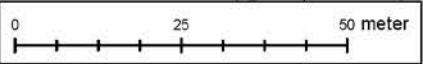
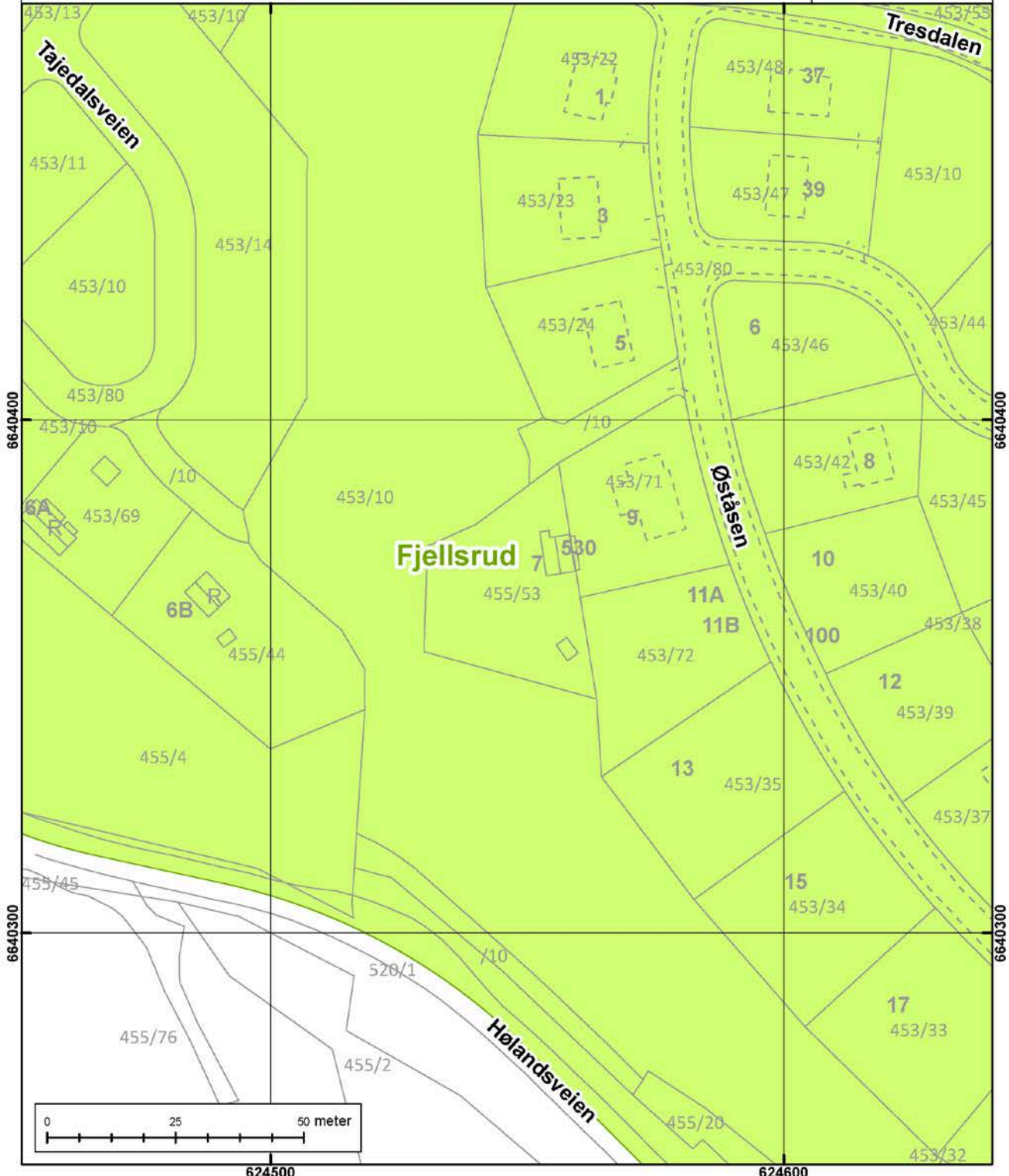
Utarbeidet 16.07.2019



Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

1:1 000  
1 cm = 10 meter  
Produsert: 23.06.2022

- Reguleringsplanforslag over grunnen**
-  Planforslag over grunnen
  -  Mindre reguleringsendring over grunnen
- Reguleringsplanforslag på grunnen**
-  Planforslag på grunnen
  -  Mindre reguleringsendring på grunnen
- Reguleringsplanforslag under grunnen**
-  Planforslag under grunnen
  -  Mindre reguleringsendring under grunnen















624500 624600

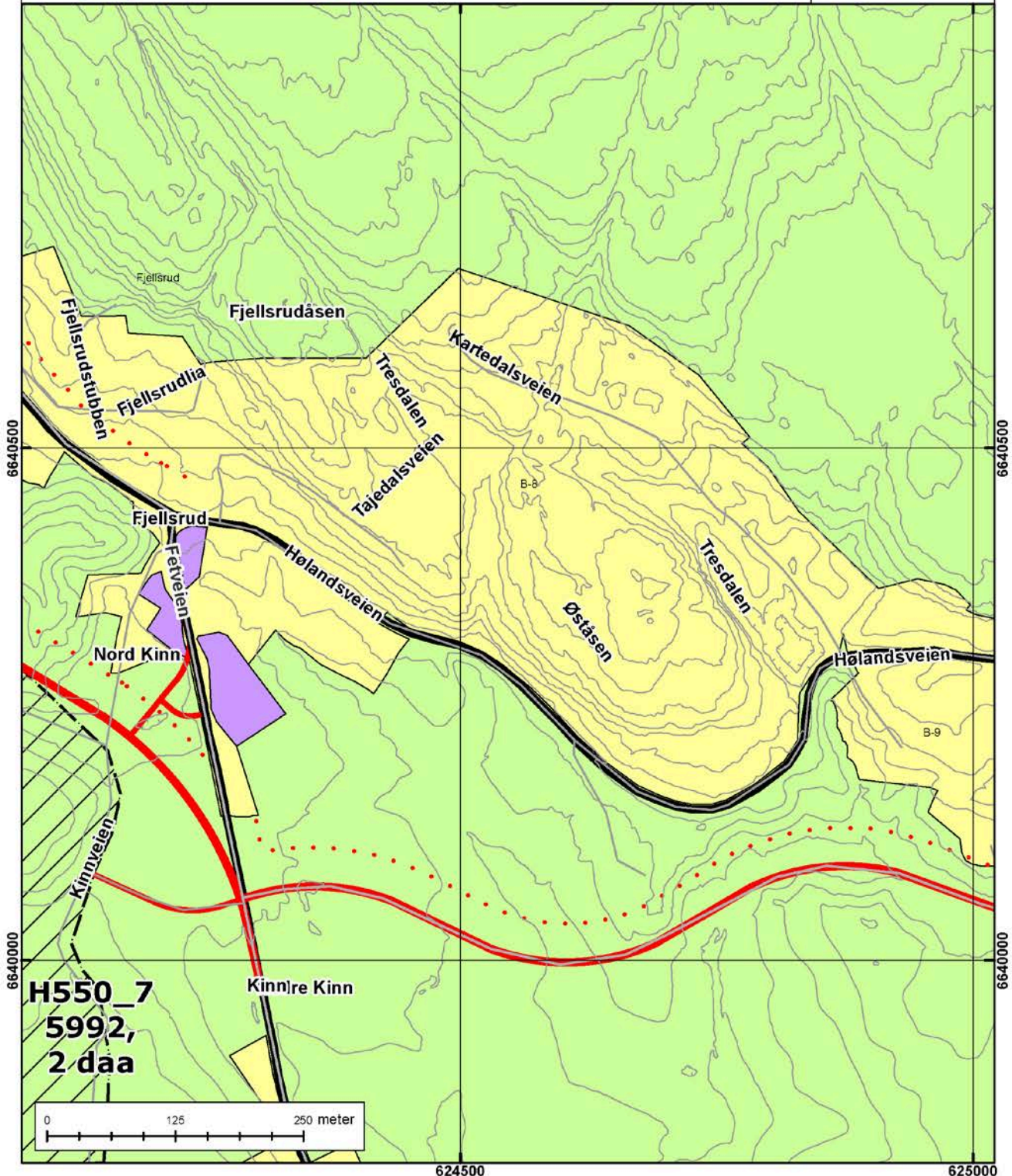
Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.



Kartprosjeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

1:5 000  
1 cm = 50 meter  
Produsert: 23.06.2022

- |   |               |   |                            |   |                    |
|---|---------------|---|----------------------------|---|--------------------|
|  | Hensynssone   |  | Bebyggelse - nåværende     |  | Faresone           |
|  | Tjenesteyting |  | Bebyggelse - fremtidig     |  | Båndleggingssone   |
|  | Grønnstruktur |  | Sentrumsformål - nåværende |  | Støysone           |
|  | LNFR-område   |  | Sentrumsformål - fremtidig |  | Byggegrense        |
|   |               |   |                            |  | Hovedveg           |
|   |               |   |                            |  | Hovedveg framtidig |
|   |               |   |                            |  | Markagrense        |



624500

625000



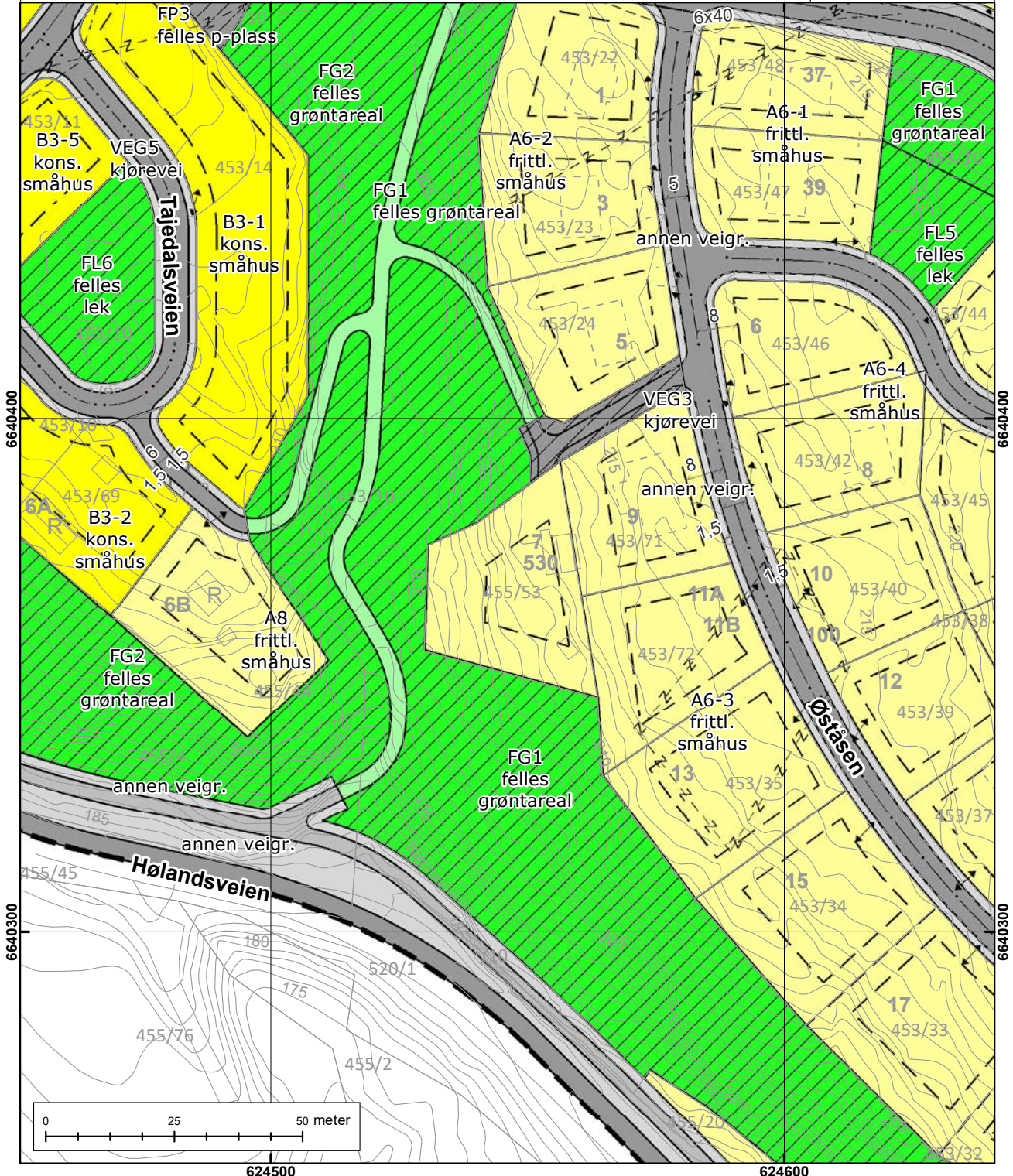
- Grønnstruktur
- Boligbebyggelse
- Bolig/Forretning
- Forretning/Kontor

- Bolig/Forretning/Kontor
- Offentlig/privat tjenesteyting
- Næringsvirksomhet
- Hensynssone

- Faresone
- Båndleggingsone
- Støysone
- Reguleringsplangrense
- Fareområdegrense
- Restriksjonssonegrense

Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

1:1 000  
1 cm = 10 meter  
Produsert: 23.06.2022



624500


624600




Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.











Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

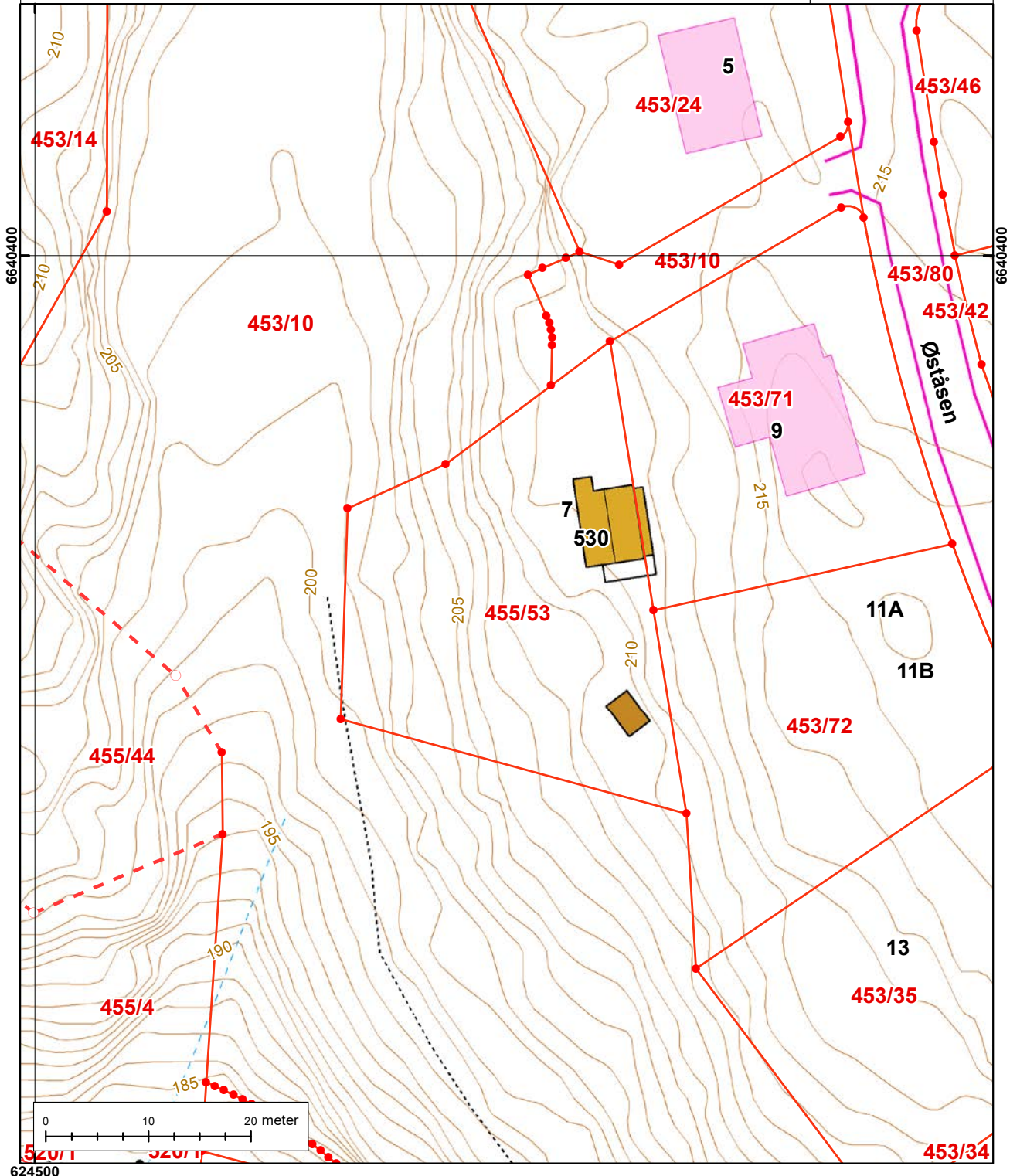
Målestokk: 1:500  
1 cm = 5 meter  
Produsert: 23.06.2022

-  Næringsbygg
-  Fritidsbolig
-  Bolig og andre bygg
-  Takoverbygg
-  Eiendomsgrense, innmålt
-  Eiendomsgrense, ikke innmålt

-  Seksjoneringsgrense
-  Anleggseiendom
-  Eiendom m/ukjent plassering og areal

**Tiltak**

-  /  Godkjent/unntatt søknadsplikt bygning, tilbygg m.m.
-  /  Godkjent/ikke søknadspliktig veianlegg, mur, m.m.
-  /  Godkjent riving
-  /  Andre godkjente tiltak /andre tiltak unntatt søknadsplikt































# Ledningskart for 455/53/0/0

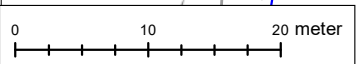
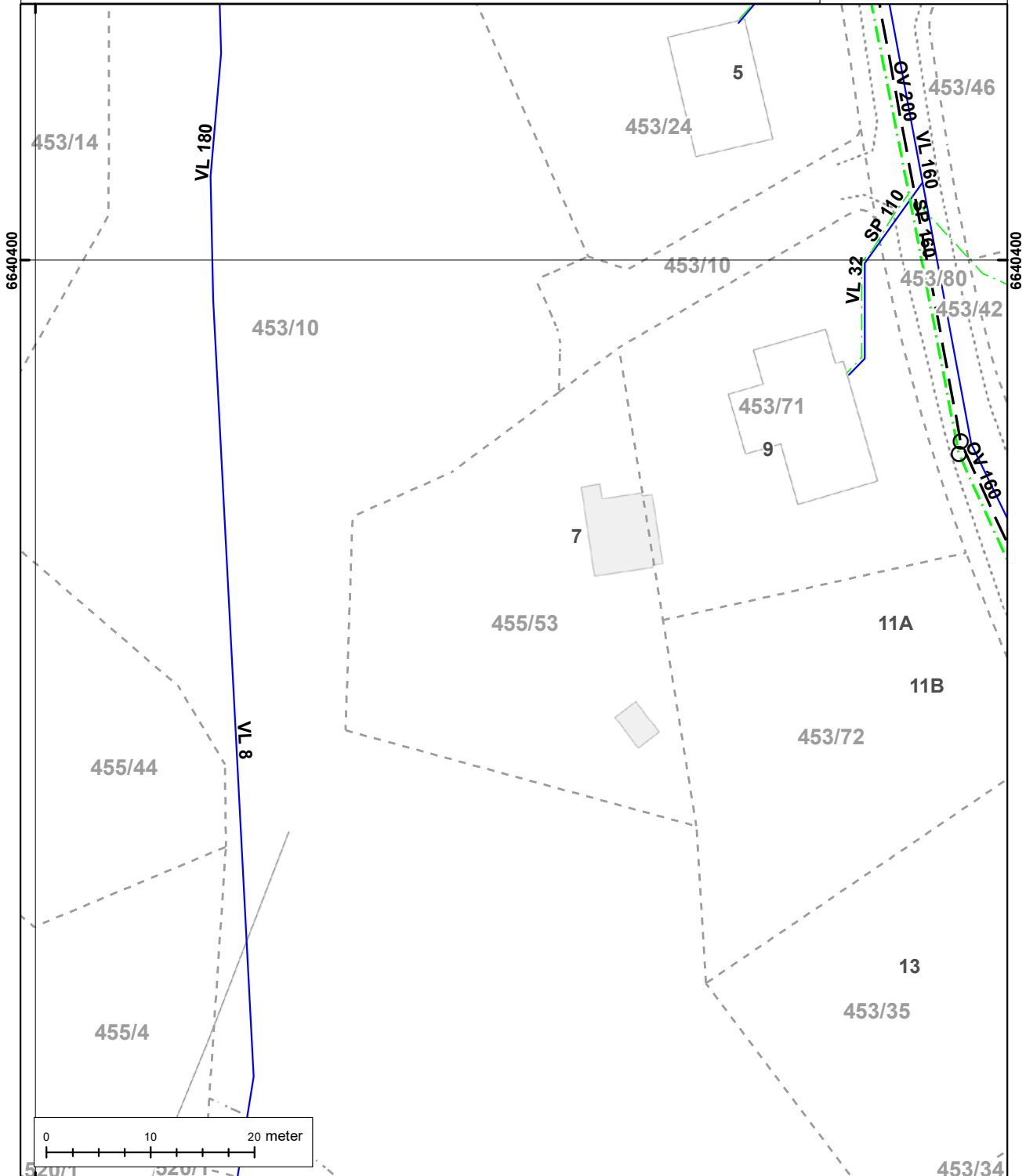


Kartprojeksjon:  
UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:500  
1 cm = 5 meter  
Produsert: 23.06.2022

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  Avløp felles                       |  Spillvann privat/andre |  Brannventil  |
|  Avløp felles privat                |  Drensledning           |  Brønn        |
|  Gassledning                        |  Fjernvarmeledning      |  Sluk         |
|  Overvannsledning                   |  Fjernkjøleledning      |  Kum          |
|  Overvannsledning privat            |  Spillvann tunell       |  Basseng      |
|  Spillvannsledning                  |  Tunell vann            |  Renseanlegg  |
|  Spillvannsledning privat           |  Vannledning            |  Sandfangskum |
|  Overvann pumpeledning              |  Vannledning privat     |  Septiktank   |
|  Overvann pumpeledning privat/andre |  Vannledning NSB        |  Gasskum      |
|  Spillvann                          |  |  |

-  Sigevannsledning
-  Fallretning
-  Gassledning
-  Drensledning







624500

Med forbehold om feil i kartgrunnlaget. Produktet er etablert med data fra Lillestrøm kommune og Geovekst.

Flomutsatte områder: Viser områder som i gjennomsnitt blir oversvømt hvert 200. år. Lavpunkter: Områder som ligger lavere enn flomvannstand, og ikke har direkte forbindelse med elva (bak flomverk, kulvert med mer). Spesielt utsatt vil disse områdene være ved intenst lokalt regn, ved stor flom i sidebekker eller ved tette kulverter.

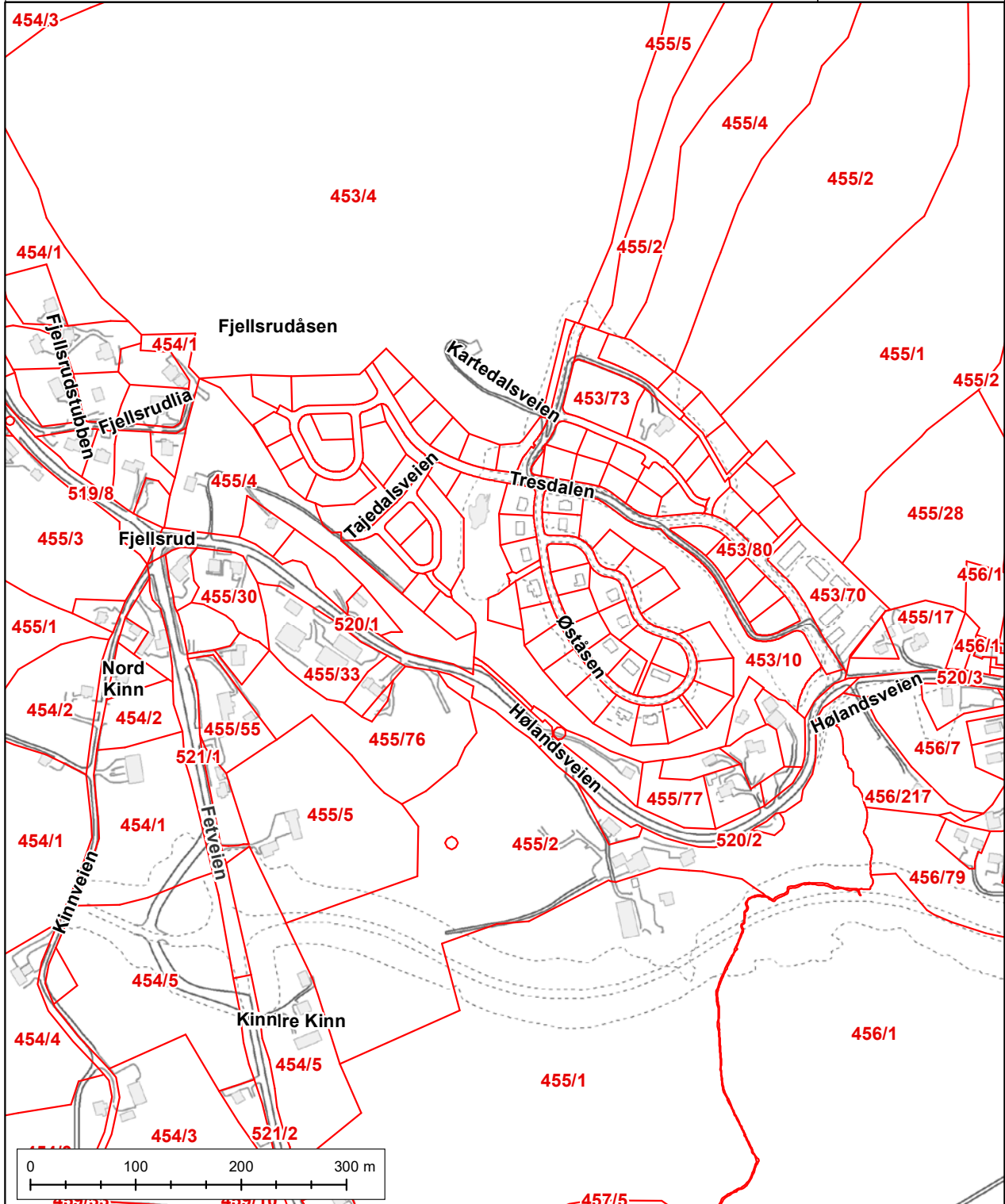
Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdatene.  
Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Geovekst og NVE.

-  Eiendomsgrense
-  Flomutsatt
-  Lavpunkt
-  Elv og vann



Koordinatsystem: UTM(EUREF89)  
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000  
1 cm = 50 meter  
Produsert: 23.06.2022  
Papirstørrelse: A4





Kvikkleire kan finnes utenfor viste områder og punkter, hvis det er under marin grense.

Avgrensningen for marin grense kan noen steder være usikker.

Kartdata om risikoklasser kommer fra Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), påvist kvikkleire fra Statens vegvesen (SSV), område under marin grense og påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale fra Norges geologiske undersøkelse (NGU).

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene.


### Risikoklasser for kvikkleireskred

Risikoklasse 5 har høyest risiko

-  Risikoklasse 5
-  Risikoklasse 4
-  Risikoklasse 3
-  Risikoklasse 2
-  Risikoklasse 1

 Påvist kvikkleire

 Påvist/antatt kvikkleire/sprøbruddsmateriale

 Område under marin grense

 Eiendomsgrænse

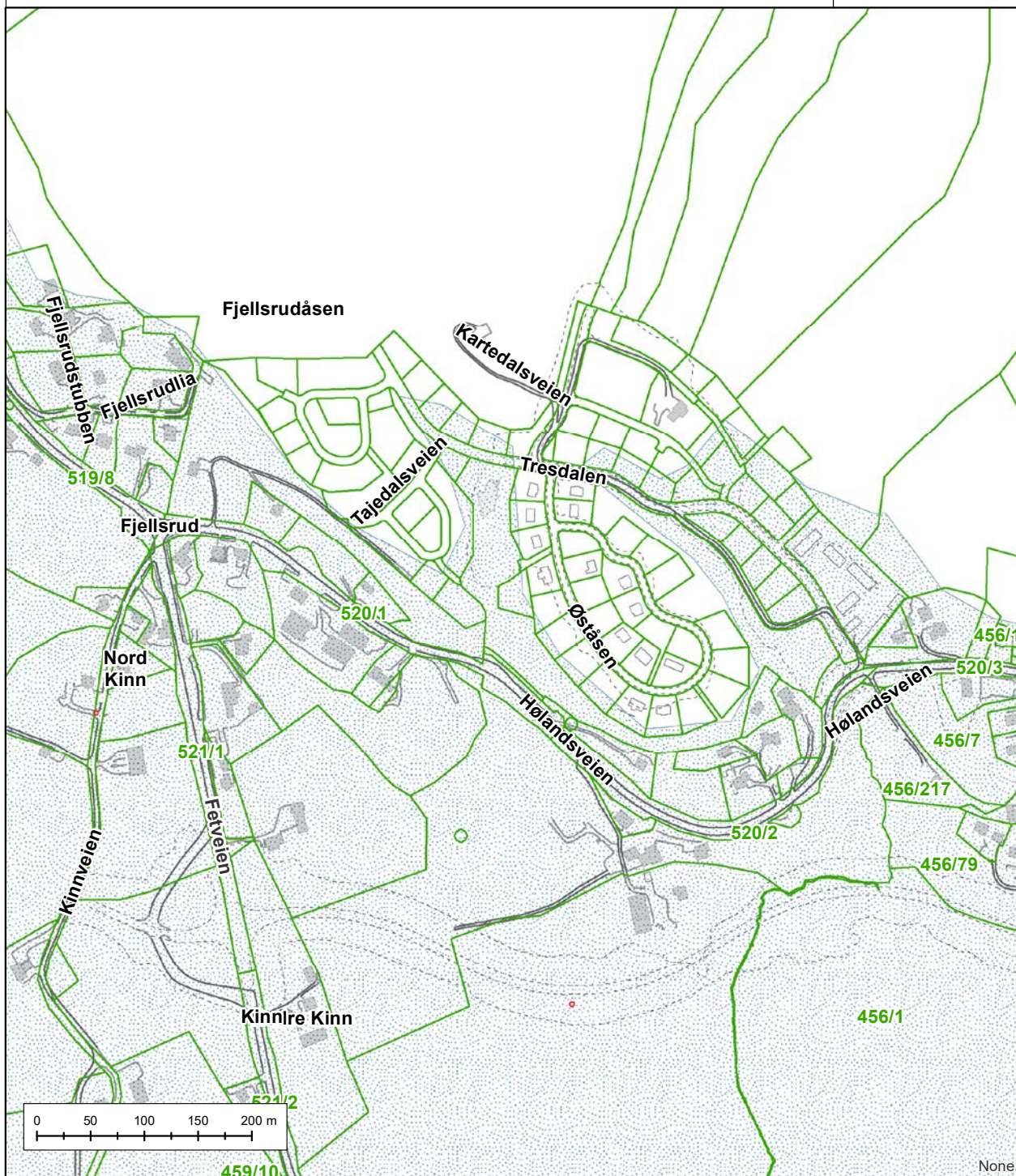
Koordinatsystem: UTM(EUREF89)  
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000

1 cm = 50 meter

Produsert: 23.06.2022

Papirstørrelse: A4







None




Kartdata over forurensete områder kan ha unøyaktig utstrekning. Forurenset grunn fra Matrikkelen viser hele eiendommen som er påvirket, selv om forurensningen bare gjelder deler av den.

Det tas forbehold om eventuelle feil og mangler i kartdataene. Kartgrunnlag: Lillestrøm kommune, Miljødirektoratet, Matrikkelen og Geovekst.




**Kartdata fra Miljødirektoratet:**

-  Lite/ikke forurenset
-  Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
-  Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
-  Mistanke om forurensning



**Kartdata fra NGU:**

-  Spesialavfall, NGU-rapport1990

**Kartdata fra Matrikkelen:**

-  Akseptabel forurensning med dagens areal- og resipientbruk
-  Ikke akseptabel forurensning og behov for tiltak
-  Mistanke om forurensning

**Kartdata fra Lillestrøm kommune:**

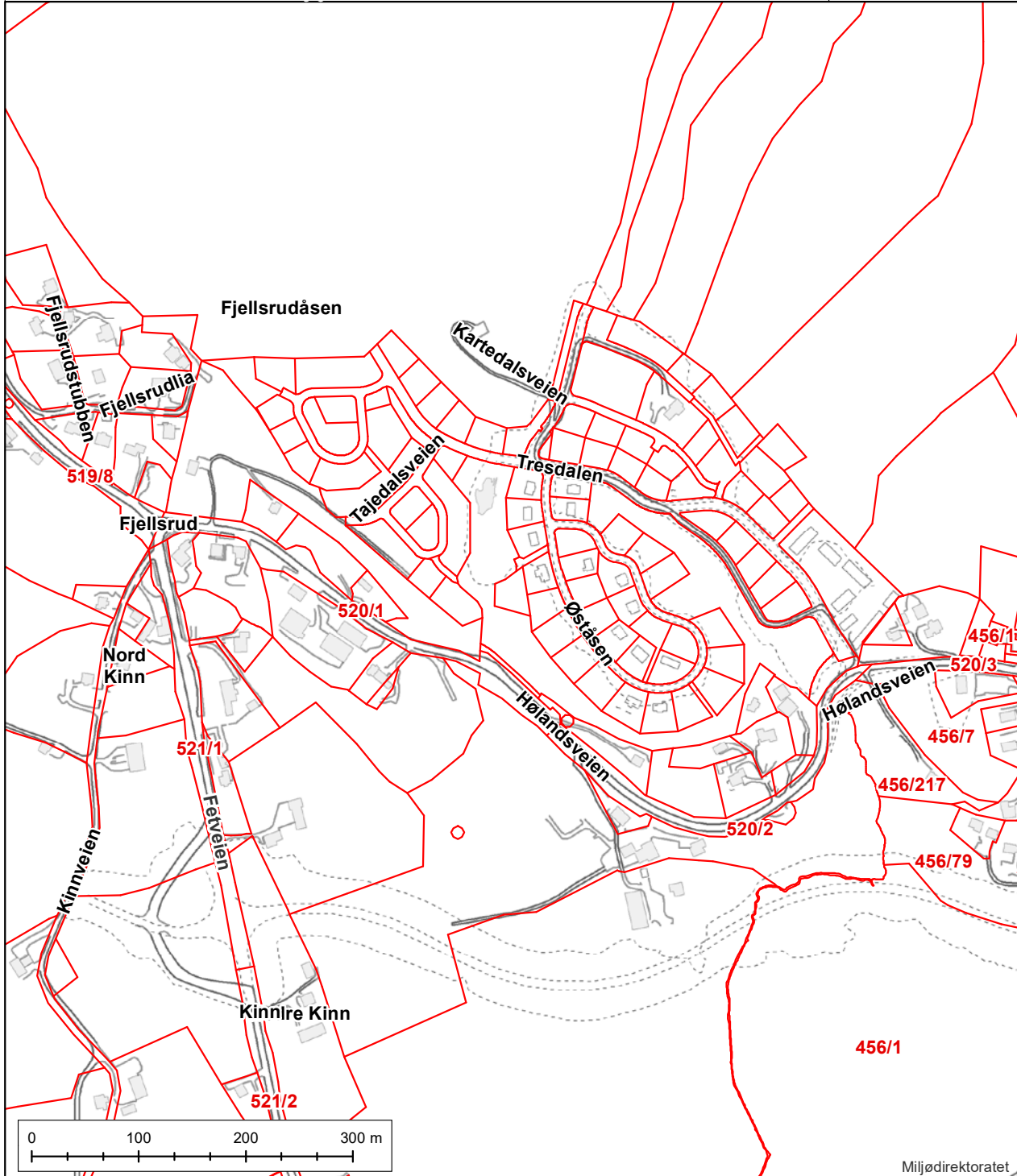
-  Forurensning og fyllinger
-  Eiendomsgrense



Koordinatsystem: UTM(EUREF89)  
Kartprojeksjon: UTM Sone 32 N  
Datum: EUREF89

Målestokk: 1:5 000

1 cm = 50 meter  
Produsert: 23.06.2022  
Papirstørrelse: A4





# Lillestrøm kommune

## Byggesak ytre

TEAM BYGG OG EIENDOM AS  
Trondheimsveien 62  
2019 SKEDSMOKORSET

Vår ref.:  
BYGG-22/00142-20  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
31.10.2025

### **520/1, Hølandsveien, ferdigattest for etablering av fortau og gang-/sykkelvei langs deler av Hølandsveien**

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 520 / 1 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: TEAM BYGG OG EIENDOM AS  
Tiltakshaver: TBA PROSJEKT AS

#### **Vedtak**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for etablering av fortau og gang-/sykkelvei langs deler av Hølandsveien.

#### **Grunnlag for behandlingen**

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for etablering av fortau og gang-/sykkelvei langs deler av Hølandsveien mottatt 21.07.2025.

#### **Andre opplysninger**

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 10.01.2023. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på anleggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på at bygningsmyndigheten avslutter saken.

Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for jf. pbl. § 23-3 andre ledd.

#### **Klagerett**

Dere kan klage på vedtaket, klagefristen er 3 uker fra dere mottar dette brevet. Statsforvalteren i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus er klageinstans. Klagen sender dere til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven (fvl) § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. fvl. § 27 b.

---

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Vi beklager lang saksbehandlingstid.

Med hilsen

Anne-Therese de Ridder  
Avdelingsleder

Morten Hesselberg  
Avdelingsingeniør

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
TBA PROSJEKT AS



## Tilknytning til vann og avløp

Produsert: 23.06.2022

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt								Kilde: Lillestrøm kommune	
Kommunenr	3030	Gårdsnr.	455	Bruksnr.	53	Festenr.	0	Seksjonsnr.	0
Hovedadresse	Øståsen 7								

### Opplysning om tilknytning til vann

Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig vann.

### Opplysning om tilknytning til avløp

Eiendommen har ikke tilknytning til offentlig avløp.

### Eventuelle pålegg om tilknytningsforhold

Ingen pålegg

### Kommentar

Ingen

---

#### FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

---



# Lillestrøm kommune

## Byggesak sted

TEAM BYGG OG EIENDOM AS  
Trondheimsveien 62  
2019 SKEDSMOKORSET

Vår ref.:  
BYGG-20/02180-7  
(Bes oppgitt ved henvendelse)  
Deres ref.:

Dato  
08.02.2021

## Fjellsrud, ferdigattest for riving av fritidsbolig

Eiendom (gnr/bnr/fnr/snr): 455 / 53 / 0 / 0  
Ansvarlig søker: TEAM BYGG OG EIENDOM AS  
Tiltakshaver: TBA PROSJEKT AS  
Tiltaket gjelder: Riving av fritidsbolig

## Vedtak

Med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl) § 21-10 gir Lillestrøm kommune ferdigattest for riving av fritidsbolig.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelse av 12.08.2020. Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

## Klagerett

Vedtaket kan påklages. Klagefristen er 3 uker. Statsforvalteren er klageinstans. Klagen sendes til Lillestrøm kommune.

Etter forvaltningsloven § 42 kan du også be om at gjennomføringen av vedtaket utsettes frem til klagen er avgjort. Det er et vilkår for et eventuelt søksmål at du har benyttet muligheten til å klage på vedtaket, jf. forvaltningsloven § 27 b.

## Grunnlag for behandlingen

Lillestrøm kommune viser til søknad om ferdigattest for riving av fritidsbolig mottatt 15.12.2020. Kommunen beklager lang behandlingstid av søknaden.

## Ansvar

Gjennomføringsplan versjon nr. 2 datert 15.12.2020 viser at alle foretak som har erklært ansvarsrett i tiltaket er ferdig med arbeidet.

## Andre opplysninger

Pbl. § 23-3 andre ledd: Ansvarsrett opphører ved utstedelse av ferdigattest. Kommunen kan likevel gi pålegg om retting og utbedring innen fem år etter at ferdigattest er gitt dersom det oppdages

---

Kontaktinformasjon: <https://www.lillestrom.kommune.no/>  
Postadresse: Postboks 313, 2001 Lillestrøm  
E-post: [postmottak@lillestrom.kommune.no](mailto:postmottak@lillestrom.kommune.no)  
Sentralbord: 66 93 80 00  
Org.nr.: 820 710 592

Besøksadresse: Jonas Lies gate 18, 2001 Lillestrøm

Side 1 av 2

vesentlige forhold i strid med lovgivning eller den gitte tillatelsen, og som den ansvarlige har ansvaret for.

Med hilsen

Kristine Østhassel  
Rådgiver

Odd Arild Riise  
Overingeniør  
oddarild.riise@lillestrom.kommune.no

*Dokumentet er godkjent elektronisk.*

Kopi til:  
TBA PROSJEKT AS

## **Fet kommune**

### Bestemmelser til reguleringsplan 0301 R9809

«Del av FJELDSRUD», Gnr.53/Bnr.4, Gnr. 55/Bnr. 1, 2, 4, 11 m.fl.

Planen er datert : 10.10.2000, sist revidert 30.06.2005

Bestemmelsene er datert : 10.10.2000, sist revidert 27.11.2006

#### § 1- GENERELT

- 1.1 Det planlagte området er avgrenset med plangrense. Innenfor planområdet skal de enkelte delområder utnyttes i samsvar med angivelse på planen og disse bestemmelsene.
- 1.2 Området er disponert til følgende formål:
- |                           |  |
|---------------------------|--|
| Byggeområder              | Boliger<br>- Områder for frittliggende småhus – A-felt<br>- Områder for konsentrert småhusbebyggelse – B-felt<br>- Område for allmennyttig barnehage |
| Landbruksområder          | - Område for skogbruk  |
| Offentlige trafikkområder | - Kjørvevei<br>- Fortau/Gangvei<br>- Annet veiareal (grøft, rabatt mm.)  |
| Friområder                | - Gjennomgående tursti   |
| Spesialområder            | - Høydebasseng<br>- Frisiktsoner   |
| Fellesområder             | - Felles adkomstvei/parkering/gangvei<br>- Felles lekeplass/grøntområde m. stier og ballplass  |

#### § 2 – FELLESBESTEMMELSER

- 2.1 Bebyggelse, andre planer mm.
- 2.1.1 Boligbyggelsen innenfor de enkelte felt skal plasseres innenfor angitt byggegrense i feltene. Frittliggende garasjer kan plasseres nærmere vei og nabogrense. Både til adkomstvei og samlevei må avstanden være:
- 1 m fra veiens formålsgrense ved plassering parallelt med vei
  - 6 m fra veiens formålsgrense ved plassering vinkelrett på vei
- Til nabogrense må avstanden være minimum 1 m.
- 2.1.2 Maksimalt tillatt bebygd areal, BYA, gesimshøyde og mønehøyde skal være i samsvar med angivelse på plankartet og disse bestemmelsene. Loft kan utnyttes innenfor rammene av byggeforskriftene.
- 2.1.3 Bebyggelsen skal som hovedregel ha skråtak. Det kan kreves at bygninger i samme felt og langs samme veg har lik takvinkel.

- 2.1.4 Ved behandling av byggemeldinger skal det påses at bebyggelsen får en god form og materialbehandling og at bygninger i samme byggefelt får en harmonisk og god utførelse med hensyn til takvinkel, materialvalg, farger mm. Kravet gjelder også for garasjer og uthus. Bebyggelsen skal tilpasses terrengforholdene.
- 2.1.5 Ny bebyggelse skal støyskjermes ved organisering/utforming eller ved tekniske tiltak slik at gjeldende retningslinjer for trafikkstøy oppfylles.
- 2.1.6 For A-felt hvor det ikke er vist tomtedeling, skal det foreligge godkjent tomtedelingsplan eller samlet situasjonsplan for feltene før fradelinger og søknad om byggetillatelse kan behandles.
- For Felt A1 og A10 kan det kreves bebyggelsesplan i.h.t. plan- og bygningsloven. Tomtene kan bare deles eller bygges dersom adkomstveg og avløpsledning er ført frem til tomtegrensen, j.fr. plan- og bygningsloven §67.
- For B-felt kan det kreves utarbeidet egen bebyggelsesplan for feltet eller flere felt samlet før søknad om byggetillatelse behandles. For øvrig skal det med byggemelding følge samlet situasjonsplan for slike felt. Samlet situasjonsplan skal vise alle meldingspliktige arbeider som bebyggelse inklusive garasjer, tomtedeling, interne vegger i feltene/gruppene, adkomst til tomter, parkering, gangveger/stier, lekeplasser, «møblering», avfallscontainere, samt terrengbehandling (eksisterende og ny cotering) og beplantning. Det kan også kreves spesielt illustrasjonsmateriale (snitt, perspektiver mm.)
- 2.1.7 Dersom felt/grupper med konsentrert bebyggelse endres i forhold til regulerings- og illustrasjonsplanen, skal det interne veinettet fortsatt fungere som en del av det overordnede gangvei-/stisystemet.
- 2.2 Grad av utnytting
- Prosent bebygd areal, BYA, er bebyggelsens grunnflate, inklusiv garasje/uthus i prosent av netto tomtareal inklusiv andel av fellesareal (lekeplass/parkeringsplass) i felt. Biloppstillingsplasser på bakkeplan skal medregnes i %BYA. Det vises for øvrig til beregningsreglene i Miljøverndepartementets veiledning til Tekniske forskrifter (T 1205).
- 2.3 Gesimshøyde mm.
- Gesimshøyde måles til utvendig skjæringspunkt mellom yttervegg og skråtak. For øvrig vises det til Miljøverndepartementets veiledning til Tekniske forskrifter for beregning av høyder.
- I tillegg til angitte gesimshøyder tillates det takarker i inntil 1/4-del av husets lengde. Eventuelle takarker skal vises på tegninger som følger søknad om byggetillatelse.
- 2.4 Parkering/Adkomst
- 2.4.1 For frittliggende småhus (A-felt) skal det avsettes 2 p-plasser på egen tomt pr. boenhet, herav 1 plass i garasje. Dersom det oppføres dobbeltgarasje skal det avsettes 1 ekstra gjestparkeringsplass.
- 2.4.2 For konsentrert småhusbebyggelse (B-felt) skal det avsettes minimum 1 garasje og 1 p-plass på egen tomt. I tillegg skal det avsettes mindre fellesparkeringsplasser som vist på regulerings- og illustrasjonsplanen. Parkeringsplasser på tomter kan erstattes av felles parkeringsanlegg med min. 1,5 p-plass pr. 2-roms leilighet og 2,0 p-plass pr. enhet for boliger større enn 2-rom, hvorav min. 1 p-plass pr. boenhet skal være i garasje.
- 2.4.3 Ved byggemelding av boliger skal det på situasjonsplanen vises plassering av garasje(r)/garasjeanlegg selv om garasje(r) ikke skal oppføres samtidig med boligen(e).

- 2.4.4 Tomter og felt skal ha adkomst/avkjørsel som vist med pilsymbol på reguleringsplanen.
- 2.5 Utearealer, vegetasjon, terrengbehandling mm.
- 2.5.1 Mest mulig av eksisterende vegetasjon unntatt hogstmoden granskog, skal søkes bevart i felt ved bygging av hus samt anlegg av veger, lekeplasser og ballplass. Det kan også kreves nyplanting som skjermvegetasjon, blant annet mellom felt og rundt parkeringsplasser, lekeplasser og ballplass og at skadet skogbunn «repareres». Likeledes skal nye skrånninger (skjæringer/ fyllinger) jordkles og tilsås/ beplantes. Det skal legges vekt på at terreng (eksisterende/nytt) rundt bebyggelse får en tiltalende utforming.
- 2.5.2 Utearealene i området (parkeringsplasser, grøntarealer, lekeplasser og ballplass) skal være opparbeidet før bebyggelsen i feltene tas i bruk eller etter nærmere avtale med kommunen. Dette gjelder ikke ved ferdigstilling i vinterhalvåret.
- 2.6 Veg, vann og avløp
- Detaljplan for veg, vann og avløp skal godkjennes av kommunen og A/L Dalen Vannverk før rammetillatelse kan gis. Kommunaltekniske anlegg skal være godkjent av kommunen før ny bebyggelse tas i bruk.

### § 3 - OMRÅDER MED FRITTLIGGENDE SMÅHUSBEBYGGELSE (A-felt)

- 3.1 I områdene skal det oppføres frittliggende småhus med tilhørende garasje/uthus.
- 3.2 Maks. prosent bebygd areal, BYA, skal være i samsvar med angivelse på plankartet.
- 3.3 Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. Maks. gesims-/raftehøyde skal i tilfelle være 5,5 m og mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje.

### § 4 - OMRÅDER MED KONSENTRERT SMÅHUSBEBYGGELSE (B-felt)

- 4.1 I områdene kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse (kfr. teknisk forskrift -97, § 7.24 pkt. 3 og § 7.26 pkt. 2).
- 4.2 Maks. prosent bebygd areal, BYA, skal være i samsvar med angivelse på planen.
- 4.3 Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,0 m og mønehøyde 8,5 m over gjennomsnittlig terrenglinje ved bygning. Der terrenget tillater det kan det bygges underetasje. Maks. gesimshøyde skal i tilfelle være 5,5 m og mønehøyde 8,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje med unntak av i felt B1 hvor det tillates 6,0 m gesimshøyde og 8,5 m mønehøyde.

### § 5 – ALLMENNYTTIG FORMÅL / BARNEHAGE

- 5.1 I området kan det oppføres barnehage.
- 5.2 Maks. prosent bebygd areal, BYA, er 20%.
- 5.3 Bebyggelsen skal ha maks. gesimshøyde 6,5 m og mønehøyde 9,0 m over gjennomsnittlig terrenglinje rundt bygning.

- 5.4 Avkjørsel skal være fra vei 8. Det skal anlegges parkeringsplasser i henhold til kommunal norm for barnehager.
- 5.5 Tomten skal inngjerdes. Det skal legges vekt på at tomten får en tiltalende utforming ved beplantning.

#### § 6 – LANDBRUKSOMRÅDE / OMRÅDE FOR SKOGBRUK

- 6.1 Området kan benyttes til skogbruk.

#### § 7 - TRAFIKKOMRÅDER (offentlig/felles)

- 7.1 Kjørevei, gangvei/fortau og parkeringsplass skal anlegges som angitt på planen.
- 7.2 Grøfter og skråninger skal jordkles og tilsås/beplantes eller behandles på annen tiltalende måte.

#### § 8 – FRIOMRÅDER

- 8.1 I friområdet FR1 skal det opparbeides gjennomgående offentlig turveg fra rv169 til utmarksområder i nord.
- 8.2 I friområdene FR2 og FR3 skal det opparbeides turvegforbindelse mellom VEG1 og utmarksområdet med tilsvarende standard som FR1. FR2 gir gangadkomst til gnr.55, bnr.52.

#### § 9 – SPESIALOMRÅDE

- 9.1 Innenfor området ligger eksisterende høydebasseng. For området gjelder de til enhver tid gjeldende restriksjoner for anlegget.
- 9.2 I frisisiktsoner skal det ikke være sikthindring i en høyde over 0,5 m fra kjørebane.

#### § 10 – FELLESOMRÅDER

##### 10.1 Felles adkomstvei/parkeringsplass

- 10.1.1 Felles adkomstveier og parkeringsplasser er felles for tilliggende boligtomter, eventuelt for all bebyggelse i felt med konsentrert bebyggelse.
- 10.1.2 Felles adkomstveier som er del av et gjennomgående gang-/sykkelveinett, eller som går til grøntområder/lekeplasser skal være åpen for allmenn ferdsel.
- 10.1.3 Enkelte gangveier i felt tillates som adkomstvei til tomt/garasje.
- 10.1.4 FV8 gir adkomst til høydebasseng og den del av gnr. 53, bnr.4 som inngår i planområdet.

##### 10.2 Felles grøntområder

I grøntområdene skal eksisterende jordsmonn og vegetasjon, eksklusiv hogstmoden granskog, i størst mulig grad søkes bevart. Det kan kreves at skogsbunn som skades blir «reparert» og at trær som skades/felles blir erstattet av nyplantning.

### 10.3 Felles lekeplasser

#### 10.3.1 Felles lekeplasser skal tilknyttes følgende boligfelt .

- FL1 Felt B1
- FL2 Felt A2, A3, A4, A5 og A7
- FL3 Felt B2
- FL4 og FL 5 Felt A6
- FL6 Felt B3 og A8
- FL7 Felt B4 og A9

Felles ballplass er felles for hele reguleringsområdet.

#### 10.3.2 Plassering og utforming av felles lekeplass(er) for de enkelte felt skal vises på samlet situasjonsplan for feltene, eventuelt på egen plan (A-felt).

#### 10.4 Trafoer kan plasseres på fellesområder unntatt på lekeplasser.

### § 11 – REKKEFØLGEBESTEMMELSER

#### 11.1 Med unntak av felt A10 kan det ikke gis rammetillatelse for nye tiltak i planområdet før følgende er gjennomført i.h.h.t. detalj-/byggeplaner godkjent av Statens vegvesen:

- etablert gang-/sykkelveg langs rv. 169 fra Fjellsrudkrysset til VEG8 med avkjørselssanering og nye adkomster som vist i reguleringsplanen j.fr §11.3
- etablert VEG8 med avkjørselssaneringer og nye adkomster som vist i reguleringsplanen
- etablert nytt kryss rv169 x VEG1 med busslommer på begge sider av rv. 169, gang-/sykkelveger og kryssingspunkt som vist i reguleringsplanen.

#### 11.2 Nytt kryss rv. 169 x VEG1 kan ikke tas i bruk før eksisterende avkjørsel fra rv. 169 til gnr. 56, bnr. 17 er sanert og ny adkomst etablert via Nygårdsveien.

#### 11.3 Det kan ikke gis rammetillatelse for nye tiltak i felt A10 før eksisterende avkjørsler er sanert og ny adkomst (FV6 OG FV7) samt gangvegforbindelse (FGS4) er etablert. Det må dokumenteres vegrett for adkomst til eksisterende veg på gnr. 54, bnr. 1 fra FV6 til eksisterende avkjørsel fra rv. 22.

#### 11.4 Interne adkomstveger (offentlig og privat felles) skal være opparbeidet i.h.t detalj-/byggeplaner godkjent av Fet kommune før det kan gis brukstillatelse for boliger med avkjørsel til veganlegget.

#### 11.5 Før det kan gis brukstillatelse for bolig i feltene A4, A5, A6, A7, A8, A9, B2, B3 og B4 skal offentlig gangforbindelse (FR1) fra rv 169 til utmarksområder i nord være opparbeidet med turvegstandard j.fr. §8.

#### 11.6 Før det kan gis brukstillatelse for bolig i feltene A2, A3, A4, A5 og B1 skal offentlig gangforbindelser (FR2 og FR3) fra VEG1 til utmarksområder i nord være opparbeidet med turvegstandard j.fr. §8.

- 11.7 Alle fellesområder (parkering, lek, uteopphold, adkomst, mv.) til det enkelte felt skal være opparbeidet og ferdigstilt i.h.t. godkjent situasjonsplan/bebyggelsesplan før det kan gis brukstillatelse for boliger i det tilhørende feltet (j.fr. §10.3.1).



FET KOMMUNE

# Kommuneplan 2018-2030

## Bestemmelser til arealdelen

August 2019

*Sammen skaper vi trivsel og utvikling i Fet*

## BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL 2018 – 2030

**Plankart datert: 15.08.2019**

**Planbestemmelser datert: 15.08.2019**

Kunngjøring av oppstart: 19.06.2017

Vedtak om offentlig ettersyn: 25.02.2019

Offentlig ettersyn i tidsrommet: 01.03.2019 – 26.04.2019

Godkjenning i kommunestyret: 02.09.2019

Reviderte bestemmelser vedtatt av kommunestyret 27.01.2021 (gjelder §1.10, §1.11 og §9.1)

Reviderte bestemmelser 04.05.2021, vedtatt av kommunestyret sak 108/21, 16.06.2021 etter mekling (ny § 5.1.5)

### § 1.0 GENERELLE BESTEMMELSER

#### § 1.1 Virkeområde

1.1.1 Disse bestemmelser til kommuneplanens arealdel er gitt i medhold av Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 2008 (forkortet til pbl.) § 11-9 til 11-11, og gjelder for hele kommunen.

1.1.2 Der det ikke gjelder eller er stilt krav om reguleringsplan, jfr. pbl. § 12-1, 2.ledd, skal kommuneplanens arealdel følges ved avgjørelse av søknad om tillatelse til tiltak iht. pbl. § 1-6.

#### § 1.2 Forholdet til gjeldende planer

1.2.1 Gjeldende reguleringsplaner og kommunedelplaner gjelder fortsatt (såfremt de ikke er blitt opphevet av tidligere planvedtak). Ved eventuell motstrid mellom kommuneplanens arealdel og gjeldende reguleringsplan/kommunedelplan, gjelder sistnevnte foran kommuneplanens arealdel med bestemmelser. Med motstrid menes ikke eventuelle utvidete krav til dokumentasjon gitt i disse bestemmelser.

#### § 1.3 Plankrav (pbl. § 11-9 nr. 1)

- 1.3.1 I områder avsatt til byggeområder kan det ikke utføres arbeid som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1, første ledd bokstavene a, b, d, k, og l, før området inngår i reguleringsplan.
- 1.3.2 For områder avsatt til råstoffutvinning, kan vesentlig utvidelse av driften ikke finne sted uten etter godkjent reguleringsplan.

#### **§ 1.4 Unntak fra plankravet (pbl. § 11-10 nr. 1)**

- 1.4.1 Påbygg, tilbygg samt garasjer og uthus for eksisterende småhusbebyggelse er unntatt fra plankravet. Oppføring av inntil 4 eneboliger eller 2 tomannsboliger i eksisterende boligområde og fradeling av tomt til samme formål er også unntatt fra krav om detaljregulering. Vilkåret er at disse bestemmelsenes krav om uteareal, utnyttelse m.m. overholdes. Unntatt er også midlertidige bygninger, konstruksjoner og anlegg. Rammeplan for avkjørslar må legges til grunn.
- 1.4.2 Dersom ny bebyggelse vil grense til eksisterende boliger, kan det likevel kreves detaljregulering.

#### **§ 1.5 Krav om rekkefølgebestemmelser (pbl. § 11-9 nr. 4 og nr. 8)**

- 1.5.1 Byggeområder som åpner for ny utbygging kan ikke tas i bruk før det foreligger nødvendig sosial infrastruktur, teknisk infrastruktur og grønn infrastruktur. Reguleringsplaner skal inneholde nødvendige rekkefølgebestemmelser som sikrer dette.

#### **§ 1.6 Utbyggingsavtaler (pbl. § 11-9 nr. 2, jfr. pbl. §17-2)**

- 1.6.1 For alle utbyggingsområder skal behovet for utbyggingsavtale vurderes, både ved utbygging, fortetting og fornyelse/transformasjon.
- 1.6.2 Utbyggingsavtalene skal sikre en rasjonell gjennomføring av utbygging etter kommunal arealplan, og omhandle kostnadsfordeling og utbygging av teknisk og grønn infrastruktur i utbyggingsområdene.
- 1.6.3 Utbyggingsavtalen skal suppleres med infrastrukturavtale som tilleggsavtale der hvor det er relevant eller nødvendig.

#### **§ 1.7 Byggeforsbud langs vassdrag (pbl. § 1-8, annet ledd)**

- 1.7.1 Med mindre annet er bestemt gjennom reguleringsplan, er det ikke tillatt å sette i verk andre tiltak enn fasadeendringer, jfr. pbl. § 1-6, i et belte nærmere enn 100 meter fra strandlinjen langs vassdragene.

## **§ 1.8 Jordvern**

- 1.8.1 Jordvern skal være et hovedhensyn i arealdisponeringen av dyrka og dyrkbar mark i Fet kommune.

## **§ 1.9 Vannkvalitet og miljøkvalitet i og langs vassdrag (pbl. § 11-9 nr. 6 og § 11-11 nr. 5)**

- 1.9.1 Vannkvaliteten i alle vassdragene i kommunen skal på sikt ha god økologisk og kjemisk tilstand og tilfredsstillende fastsatte brukermål knyttet til bading og rekreasjon, jordvanning, fritidsfiske. Oppfillinger og inngrep som vesentlig endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områdene som oppfattes som en del av vassdragsnaturen, er ikke tillatt, Jfr. vannressursloven § 11.
- 1.9.2 Det er ikke tillatt, uten godkjenning fra kommunen, å fjerne kantvegetasjon langs vassdrag i en sone på 10 m fra elvekant og 6 m fra bekkekant, Jfr. vannressursloven § 11. Normal skjøtsel og uttak til ved innenfor denne sonen skal meldes til kommunen før utførelse av tiltaket iverksettes. Arbeid eller tiltak i kantsonene må ikke medføre biotopendring, eller bidra til økt avrenning av løsmateriale til vassdraget.
- 1.9.3 Lukking av bekker og elver er ikke tillatt Jfr. Vannressursloven § 7.

## **§ 1.10 Flomtruede områder (pbl. § 11-9 nr. 5)**

- 1.10.1 Ved bygge- og anleggstiltak i flomtruede områder – jfr. § 9.1 Temakart «Flomsoner 200 års flom og aktsomhetssoner», skal tiltakets sikkerhetsklasse fastslås og byggverk plasseres, dimensjoneres eller sikres mot flom i henhold til gjentagelsesintervallene for flom som er angitt i byggeteknisk forskrift (TEK17) § 7-2.
- 1.10.2 I flomtruede områder langs Glommavassdraget er det ved bygge og anleggstiltak i sikkerhetsklasse F2, ikke tillatt å oppføre topp fundament / grunnmur lavere enn nivået for 200-års flom som vist på flomsonekart utarbeidet av NVE – jfr. § 9.1 Temakart «Flomsoner 200 års flom og aktsomhetssoner». Dette tilsvarer minimum kote 106,0 moh. + 0,5 m. sikkerhetsmargin, ved Glommas utløp i Øyeren, angitt ut ifra høydegrunnlag NN2000.

## **§ 1.11 Geotekniske undersøkelser (pbl. § 11-9)**

- 1.11.1 Behovet for grunnundersøkelser skal vurderes i alle plan- og byggesaker. Kommunen kan kreve supplerende undersøkelser.

- 1.11.2 I områder under marin grense, må det ved utarbeidelse av reguleringsplaner og/eller ved søknad om tiltak, gjennomføres en vurdering av fare for kvikkleireskred i henhold til NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred og byggteknisk forskrift (Tek 17) § 7-3.
- 1.11.3 Ved tiltak i kartlagte faresoner for kvikkleire – jfr. § 9.1 Temakart, kan ikke disse igangsettes før det er dokumentert at sikkerhet mot kvikkleireskred er ivaretatt i henhold til NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred og byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

#### **§ 1.12 Forurensning (pbl. § 11-9 nr. 8)**

- 1.12.1 Før 1. gangs behandling av detaljreguleringsplan, skal eventuelle forekomster av forurensning i grunnen være dokumentert og det skal være fremlagt planer for håndtering av disse.
- 1.12.2 Ved deponering av masser kreves det alltid dokumentasjon av radoninnhold og eventuelt innhold av forurensning. Det skal kunne dokumenteres at massene ikke inneholder fremmede invaderende arter, jfr. definisjon i naturmangfoldloven.
- 1.12.3 Ved søknad om tiltak langs vassdrag kan det stilles krav om dokumentasjon av vannkvalitet både før og etter gjennomføring av tiltaket.

#### **§ 1.13 Støy (pbl. § 11-9 nr. 8)**

- 1.13.1 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner eller tiltak som berøres av støyproblematikk, stilles det krav til at dokumentert støynivå tilfredsstiller anbefalte krav gitt i Miljøverndepartementets veileder T-1442/2016. Ved behov skal det dokumenteres og gjennomføres støyreducerende tiltak, slik at tiltaket kommer inn under grenseverdiene for støy gitt i T-1442/2016 jfr. tabell 3.
- 1.13.2 Bygge og anleggsstøy skal begrenses så godt det lar seg gjøre. Spesielt støyende virksomhet skal legges til tider på døgnet da det er til minst sjenanse for naboer. Retningslinjer for begrensnings av støy fra bygg- og anleggsvirksomhet gjelder slik de er angitt i T-1442/2016, kapittel 4.

#### **§ 1.14 Stråling og nettstasjoner**

- 1.14.1 Ved tiltak som fører til at boliger, barnehager og/eller skoler kommer nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg, skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel, skal tiltak dokumenteres.

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

1.14.3 Nettstasjoner tillates oppført i forbindelse med fremføring av strøm til stedbunden næring i LNF- områder, samt i areal regulert til utbyggingsformål. Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser. Det er generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner.

### **§ 1.15 Overvannshåndtering og konsekvenser av klimaendringer (pbl. § 11-9 nr. 8)**

1.15.1 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner og gjennomføring av tiltak, skal det dokumenteres hvordan overvannet skal håndteres. Overvannshåndtering skal primært løses innenfor det regulerte området.

1.15.2 Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det foretas vurdering av konsekvenser av klimaendringer på lang sikt, og hvordan tilpasninger kan gjøres.

### **§ 1.16 Skilt og reklame (pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 7)**

1.16.1 Skilt og reklameinnretninger kan ikke settes opp uten søknad og tillatelse iht. pbl. §30-3.

1.16.2 I sentrumsområdene og områder med bevaringsverdig bygningsmiljø eller områder avsatt til hensynssone bevaring, eller annen vernet bebyggelse skal det ved utforming av skilt etter søknad utvises særlig hensyn til eksisterende bebyggelse.

1.16.3 Det tillates ikke oppføring av lyssatt reklameskilt i områder avsatt til bolig, med unntak av forretninger eller annen næringsvirksomhet som betjener boligområdet.

1.16.4 Markiser, skilt og andre innretninger som rager ut over fortau og annen offentlig grunn skal plasseres slik at de ikke reduserer eller hindrer tilgjengelighet og effektiv innsats fra brannvesenet.

### **§ 1.17 Rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveinett (pbl. § 11-10 nr. 4)**

1.17.1 Fet kommunes rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveinett med inndeling i ulike holdningsklasser skal legges til grunn ved søknad om tiltak som medfører utvidet eller endret bruk av eksisterende avkjørsler, og ved behov for nye avkjørsler. Det er utarbeidet egne retningslinjer som beskriver bruken av de ulike holdningsklassene.

### **§ 1.18 Terrenginngrep (pbl. § 20-1)**

- 1.18.1 Terrenginngrep i LNF-områder, som overstiger 1,0 meter og/eller 1000 m<sup>2</sup> regnes som vesentlig terrenginngrep og er søknadspliktig. Ved endringer på dyrka- og dyrkbar jord, skal det etter tiltakets utførelse fremdeles være dyrka- og dyrbar jord. Ved mottak av masser kreves det alltid dokumentasjon av massenes opphav.
- 1.18.2 Terrenginngrep i øvrige områder, som overstiger 0,5 meter og/eller 100 m<sup>2</sup> regnes som vesentlig terrenginngrep og er søknadspliktig.

### **§ 1.19 Fastsettelse av overtredelsesgebyr (pbl. § 32-8 )**

- 1.19.1 Brudd på disse bestemmelser vil kunne medføre ileggelse av overtredelsesgebyr overfor de ansvarlige. Overtredelsesgebyrets størrelse skal settes i forhold til forseelsen og kan maksimalt være på 2 millioner kroner.

### **§ 1.20 Grønn grense (pbl. § 8-2)**

- 1.20.1 Minimum 80 % av fremtidige boliger- og arbeidsplasser skal etableres innenfor «grønn grense» som vist i vedlagt temakart. Resterende 20 % kan plasseres utenfor, jfr. Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus.

### **§ 1.21 Renovasjon (pbl. § 12-7)**

- 1.21.1 Løsning for renovasjon skal fastsettes i den enkelte reguleringsplan, vurdert etter områdets behov.

## **§ 2.0 PARKERING OG FRIKJØPSORDNING**

### **§ 2.1 Parkeringskrav for bil og sykkel (pbl. § 11-9 nr. 5)**

- 2.1.1 Det stilles følgende krav til egnet biloppstillingsplass på egen tomt eller organisert som felles parkering. Det skal avsettes minimum 18m<sup>2</sup> inklusive manøvreringsareal pr. biloppstillingsplass i henhold til den enhver tid gjeldende teknisk forskrift. Kommunens frikjøpsordning for parkeringsplasser kan søkes benyttet som alternativ til oppfyllelse av minimumskrav gitt i § 2.5.
- 2.1.2 I alle nye næringsbygg skal minst 20 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil. I tilknytning til institusjoner som skoler, barnehager, sykehus og lignende skal minst 10 % av biloppstillingsplassene, minimum 2 plasser, ha ladepunkt for el-bil.

- 2.1.3 Halvparten av biloppstillingsplassene til boliger skal være tilrettelagt for ladepunkt for el-bil.

## **§ 2.2 Forretning, kontor og annen næringsvirksomhet**

- 2.2.1 Forretning, kontorer, næringsbebyggelse og annen tjenesteytende virksomhet skal ha parkeringsplasser på fellesareal på egen tomt, eller på fellesareal der flere tomter naturlig kan etablere en felles parkeringsløsning, alternativt i offentlig tilgjengelige parkeringshus.
- 2.2.2 For forretning skal det etableres maksimum 2,5 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.
- 2.2.3 For kontor skal det etableres maksimum 1.5 parkeringsplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA) på egen tomt eller på fellesareal for flere tomter.
- 2.2.4 Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), fortrinnsvis under tak.
- 2.2.5 Det skal etableres minimum 1 parkeringsplass til MC pr. 500m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

## **§ 2.3 Offentlige og private institusjoner**

- 2.3.1 I offentlig og privat tjenesteyting eller andre servicebygg der spesielle forhold kan gjøres gjeldende, skal det gjennomføres særskilt vurdering av parkeringsbehovet. Kravet til antall parkeringsplasser fastsettes i reguleringsplan.
- 2.3.2 Minimum 5 % av parkeringsplassene skal ved behov avsettes til bevegelsehemmede.
- 2.3.3 Det skal legges til rette for sykkel og MC-parkering, fortrinnsvis på bakkeplan under tak, eller i garasjekjeller.
- 2.3.4 Det skal etableres minimum 2 sykkelplasser pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), og minimum 1 parkeringsplass til MC pr. 500 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA).

## **§2.4 Boligbebyggelse**

- 2.4.1 For boligbebyggelse av type frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt.

- 2.4.2 For boligbebyggelse av type konsentrert småhusbebyggelse, skal det avsettes minimum 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt eller 1,5 parkeringsplass på felles parkering.
- 2.4.3 For boligbebyggelse av type blokk/leiligheter, settes kravet til minimum 0,5 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt på bakkeplan eller i garasjeanlegg for boenheter opp til 80 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA), og til minimum 1 parkeringsplass pr. boenhet for boenheter større enn 80 m<sup>2</sup> bruksareal (BRA)
- 2.4.4 For leiligheter skal det etableres 2 sykkelplasser pr. boenhet, fortrinnsvis på bakkeplan under tak, eller i garasjekjeller.

### **§ 2.5 Frikjøpsordning for parkeringskrav (pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 8)**

- 2.5.1 Kommunen kan samtykke i at det i stedet for etablering av parkeringsplass på egen grunn, eller på privat fellesareal, blir innbetalt et beløp til kommunen pr. manglende parkeringsplass. Der det er gitt både et minimums- og et maksimumskrav ved beregning av antall parkeringsplasser, skal minimums tallet legges til grunn ved en eventuell frikjøpsordning. Frikjøpsbeløpet pr. parkeringsplass fastsettes av kommunen, og revideres hvert år i forbindelse med behandling av gebyrregulativet.
- 2.5.2 Beløpet skal være innbetalt til kommunen senest når brukstillatelse foreligger.
- 2.5.3 Frikjøpsbeløpene avsettes til eget parkeringsfond for bruk til parkeringsanlegg med tilhørende investeringer og andre trafikktiltak.
- 2.5.4 Frikjøpsordningen gjelder ikke for sykkel eller MC parkering.

## **§3.0 ESTETIKK**

### **§ 3.1 Estetiske retningslinjer for bygge- og anleggstiltak**

- 3.1.1 I alle plan- og byggesaker skal det inngå en redegjørelse for og vurdering av tiltakets estetiske kvaliteter og virkning, både i forhold til tiltaket isolert sett, omgivelsene og fjernvirkningen av tiltaket.
- 3.1.2 Det skal legges avgjørende vekt på å bevare åsprofiler, at nye bygge- og anleggstiltak harmonerer med stedets byggeskikk og at det tas hensyn til kulturlandskapet.

- 3.1.3 Det skal utarbeides en mer grundig estetisk analyse, der tiltak antas å få fjernvirkning eller skal lokaliseres som landemerke.
- 3.1.4 All skilting og reklame skal vurderes. I Fetsund og langs riksveiene skal det redegjøres særskilt for skilting og reklame. Det kan kreves at skiltplan skal inngå i beskrivelse av bygningers fasader.
- 3.1.5 Ved planlegging og bygging av vei, jernbane og andre samferdselstiltak, skal det stilles krav til og kreves redegjørelse for estetiske tiltak.
- 3.1.6 Støyskjermingstiltak skal inneholde en estetisk vurdering av forholdet til omgivelsene vedrørende omfang, materialbruk og fargevalg.

## **§ 4.0 UNIVERSELL UTFORMING**

### **§ 4.1 Krav om universell utforming (pbl. § 11-9 nr. 5)**

- 4.1.1 I plan- og byggesaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivaretatt.
- 4.1.2 Norsk standard for Utforming av byggverk (NS 11001) og Tilgjengelighet i uteområder (NS11005) skal legges til grunn for krav til universell utforming i plan- og byggesak, samt ved utarbeidelse av utbyggingsavtaler.
- 4.1.3 I områder for bebyggelse og anlegg – boligbebyggelse, der prosjektene innebærer utbygging av 10 boenheter eller flere, skal minimum 30 % av boenhetene være universelt utformet.
- 4.1.4 I områder med spesielt vanskelig topografi og/eller i områder med spesielle naturkvaliteter, skal grad av universell utforming vurderes.
- 4.1.5 Alle nye bussholdeplasser (gjelder også ved rehabilitering) som er tilknyttet et G/S-veisystem eller fortau skal utformes etter Statens vegvesen sin håndbok 278.
- 4.1.6 Det skal etableres ledelinjer i vei- og gatenettet mellom viktige samfunnsfunksjoner innenfor sentrale områder av kommunen.
- 4.1.7 For alle virksomheter skal det etableres biloppstillingsplasser tilrettelagt for mennesker med nedsatt funksjonsevne. Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal plasseres så nær hovedinngang som mulig.

## **§ 4.2 Utforming og materialbruk (pbl. § 11-9 nr. 5 og nr. 6)**

- 4.2.1 Utforming og materialbruk i løsninger laget etter prinsippene om universell utforming skal være en integrert del av designet, og ikke spesialtilpassede egne løsninger. Det skal utformes trygge og logiske forbindelseslinjer.

## **§ 5.0 BEBYGGELSE OG ANLEGG**

### **§ 5.1 Forholdet til gjeldende planer, krav om regulering og rekkefølge (pbl. § 11-9 nr. 1)**

- 5.1.1 Der annet ikke er bestemt gjennom gjeldende reguleringsplan eller kommunedelplan for Fetsund sentrum, gjelder disse bestemmelser.
- 5.1.2 I soner avsatt til fremtidig bebyggelse og anlegg, er det et generelt krav om regulering og en forutsetning at rekkefølgebestemmelser sikrer at nødvendig sosial, teknisk og grønn infrastruktur er gjennomført før området kan tas i bruk.
- 5.1.3 Warå Mølle: Innenfor området kan det bygges maksimalt 150 boliger, småhusbebyggelse. Utbygging skal ta hensyn til flom, vassdraget med kantsone, jernbanen og støy, kulturminnene og bebyggelsen skal tilpasses terrenget. Før det gis brukstillatelse innenfor planområdet skal eksisterende adkomstvei legges om med slakere stigning, og gangforbindelse med krysning av fv. 172 Rovenveien tilrettelegges.

### **§ 5.2 Krav til utnyttelse, uteareal mv. for arealer avsatt til bolig (pbl. § 11-9 nr. 1)**

Dersom annet ikke er angitt gjennom reguleringsplan, gjelder følgende for områder avsatt til boligbebyggelse:

- 5.2.1 For eneboliger skal det avsettes privat uteoppholdsareal på min. 300 m<sup>2</sup> pr. bolig. For leiligheter skal det avsettes felles uteoppholdsareal på min. 50m<sup>2</sup> pr. bolig, hvorav 10m<sup>2</sup> kan være på balkong. For leiligheter nært sentrum og kollektivknutepunkt kan det gjennom reguleringsprosess vurderes lavere krav. For andre boligtyper kreves min. 200 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Minst 50 % av kravet til privat- og felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00, vårjevndøgn.
- 5.2.2 For sekundærleiligheter (max. 70 m<sup>2</sup> BRA) kreves min. 50 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. Arealkravet skal dekkes på tomta bygningen ligger på. Areal brattere enn 1:3 etter utbygging skal ikke regnes inn som del av uteoppholdsareal.

- 5.2.3 Uteoppholdsarealet skal være samlet. Areal brattere enn 1:3 kan ikke medregnes. For leiligheter nært sentrum og kollektivknutepunkt kan det gjennom reguleringsprosess vurderes om deler av felles uteoppholdsareal kan løses på takterrasser, forutsatt at de er universelt tilgjengelig.
- 5.2.4 For eiendom som bygges ut med mer enn 4 boenheter skal det avsettes felles nærlekeplass på min. 50 m<sup>2</sup> for barn, innen 50 meter fra boligene.
- 5.2.5 Fellesareal ferdigstilles samtidig med boligene. Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av leke- og oppholdsarealet.
- 5.2.6 Bebygd areal skal ikke overstige 20 % av netto tomt. (BYA = 20%)
- 5.2.7 Svalganger tillates ikke ut mot offentlig rom, og kun unntaksvis inn mot gårdsrom dersom det kan dokumenteres løsninger som er en del av et helhetskonsept med høyt arkitektonisk nivå.
- 5.2.8 Flate tak over 300 m<sup>2</sup> skal ha permeable takflater.
- 5.2.9 Nye eller utvidet bruk av eksisterende avkjørsler, skal være i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.

### **§ 5.3 Krav til tomtestørrelse ved fradeling i uregulert område (pbl. § 11-9 nr. 5)**

- 5.3.1 Nye tomter for frittliggende småhusbebyggelse bør ikke være mindre enn henholdsvis 700m<sup>2</sup> for eneboliger og 900 m<sup>2</sup> for tomannsboliger, og ikke brattere enn et gjennomsnittlig stigningsforhold på 1:3.

### **§ 5.4 Gesims- og mønehøyde for boliger (pbl. § 11-10 nr. 2)**

- 5.4.1 Maksimal tillatt gesimshøyde er 6 meter og maksimal tillatt mønehøyde er 8,5 meter, med mindre annet er vedtatt gjennom gjeldende reguleringsplan. Byggehøyder måles i henhold til retningslinjene i teknisk forskrift.

### **§ 5.5 Garasjer/uthus/carport (pbl. § 11-10 nr. 2)**

- 5.5.1 Frittstående garasjer skal ikke ha mønehøyde på mer enn 4,5 meter over garasjegulv, og kan bare oppføres i 1. etasje.
- 5.5.2 I reguleringsplaner der garasjer er angitt med egne byggegrenser eller byggelinjer, skal disse følges. Dersom byggegrensen mot regulert offentlig vei er mindre enn 6 meter, skal garasje med innkjøring vinkelrett på veien likevel plasseres minst 6 meter fra regulert vei.

- 5.5.3 I uregulerte områder skal garasje med innkjøring vinkelrett på veien plasseres minimum 6,5 meter fra vei/fortau. Garasje med innkjøring som ligger parallelt med veien skal plasseres minimum 1 meter fra tomtegrense. Dette er minimums-avstander, som ved behov skal økes for å kunne tilfredsstille krav til frisikt ol.

#### **§ 5.6 Lekeplasser (pbl. § 11-9 nr. 5)**

Ved regulering av nye boligområder eller fortetting/utvidelse av eksisterende boligområder gjelder følgende krav til lekeareal:

- 5.6.1 Ved detaljregulering av mer enn 4 boenheter skal det vises som del av planløsningen nærlekeplass for variert lek og opphold på minimum 50 m<sup>2</sup> for barn innen 50 meter fra boligene.
- 5.6.2 Areal brattere enn 1:3 skal ikke regnes inn som del av leke- og oppholdsarealet. Minst 50 % av kravet til lek- og oppholdsareal skal være solbelyst kl.15.00, vårjevndøgn.
- 5.6.3 For hver 10. boenhet skal det avsettes nærlekeplass på min 150 m<sup>2</sup> med maksimal avstand på 50 meter fra boligene.
- 5.6.4 For hver 30. boenhet skal det i tillegg avsettes områdelekeplass på min. 1500 m<sup>2</sup> med maksimal avstand på 150 meter fra boligene.
- 5.6.5 For hver 100 boenhet skal det i tillegg avsettes en strøkslekeplass på minimum 3000 m<sup>2</sup> egnet for ballaktiviteter, med maksimal avstand 600 meter fra boligene.
- 5.6.6 Lekeplassene skal lokaliseres slik at de skjermes for trafikk, forurensning, støy og ha trafiksikker adkomst.

#### **§ 5.7 Møteplasser (pbl. § 11-9 nr. 5)**

- 5.7.1 Det skal innenfor sentrumsområder og boligområder etableres offentlige møteplasser og private fellesareal som innbyr til felles lek og opphold. Innhold og størrelse skal tilpasses områdenes funksjon og plassering. I forbindelse med regulering skal det redegjøres for hvordan dette er tenkt løst for planområdet.

#### **§ 5.8 Byggegrenser mot ravinedaler**

- 5.8.1 Mot raviner i områder avsatt til bebyggelse og anlegg skal det settes en byggegrense på minimum 15 meter fra knekkpunkt ravine/flatt terreng, eller en avstand tilsvarende dybden på ravinen inntil eiendommen.

## § 6.0 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

### § 6.1 Kommunal veinorm (pbl. § 11-9 nr. 3)

- 6.1.1 Ved planlegging og bygging av kommunale veier skal kommunens veinorm i sist vedtatte utgave legges til grunn. Der det er ønskelig skal det i planleggingen legges til rette for senere utvidelser.
- 6.1.2 Ved etablering av private veier og felles avkjørsler skal kommunens veinorm være førende.

### § 6.2 V/A-kapasitet (pbl. § 11-9 nr. 8)

- 6.2.1 I forbindelse med tiltak eller regulering, skal det alltid påses og dokumenteres at det er tilstrekkelig kapasitet i V/A-nettet til å gjennomføre planen, og/eller hvordan nødvendig kapasitet skal oppnås. Det må alltid redegjøres for hvordan kravet til brannvannsdekning er tenkt løst. Ny infrastruktur må planlegges i tett samarbeid med ledningseier.

## § 7.0 LNF-OMRÅDER

### § 7.1 Spredt bebyggelse i LNF-områder (pbl. § 11-11 nr. 2)

- 7.1.1 Det skal ikke bygges på dyrket mark eller vel arrondert dyrkbar mark. Det skal avsettes en buffersone på minimum 15 meter mellom ny eiendom og dyrket mark.
- 7.1.2 Avkjørsel skal lokaliseres med tilknytting til kommunal vei, eller ved utvidet bruk av eksisterende avkjørsel i samsvar med rammeplanen for avkjørsler.
- 7.1.3 Avløp må være sikret på lovlig måte gjennom tilknytting til kommunalt ledningsnett eller ved utslippstillatelse for separat avløpsanlegg.
- 7.1.4 Nye byggetiltak skal vurderes i forhold til registrerte kulturminner.
- 7.1.5 Søknad om fradeling eller boligbygging i LNF-områder som kan berøre kulturminner, må sendes Kulturminnemyndigheten til uttalelse.
- 7.1.6 På eksisterende bolig og næringseiendommer innenfor LNF-områdene kan det tillates påbygg, tilbygg, uthus og garasjer. Dersom det etter utbyggingen oppstår en samlet bebyggelse på mer enn 500 m<sup>2</sup> eller en gruppe på mer enn 5 boenheter, kan det stilles krav om reguleringsplan. Krav til uteareal, utnyttelse, gesims- og mønehøyder mv. gitt i § 5 (Bebyggelse og anlegg), gjelder også i disse områdene.

- 7.1.7 Ny bebyggelse skal underordne seg markerte landskapsdrag, herunder sammenhengende vegetasjonsbelter.
- 7.1.8 I områdene LNF-2 og - LNF-3, kan det bygges inntil det antall boenheter i planperioden som er angitt på plankartet.

### **§ 7.2 Fritidsbebyggelse i LNF-områder (pbl. § 11-9 nr. 5)**

- 7.2.1 Mindre utvidelser av bestående fritidsbebyggelse kan tillates etter en totalvurdering av tiltaket. Tiltak på fritidseiendommer som etter gjennomføring medfører en total bygningsmasse på mer enn 100 m<sup>2</sup> BRA pr. hyttetomt, skal ikke tillates i LNF-områder.

## **§ 8.0 GRØNNSTRUKTUR**

### **§ 8.1 Grønnstruktur og sammenhengende gang- og sykkelveinett (pbl. § 11-9 nr. 5)**

- 8.1.1 Ved regulering av nye boligfelt skal det legges opp til et sammenhengende gang- og sykkelveinett, fortau og eventuelt turveier gjennom planområdet. Det skal legges opp til å etablere snarveier for gående og syklende, både i og ut av boligområder. Det er videre viktig at alle nye gangforbindelser kobles til eksisterende gangveisystem for å sikre et best mulig nettverk og enkel tilgang til både viktige målpunkt, nærliggende grøntområder og marka.
- 8.1.2 Langs turveier og gang- og sykkelveier skal det settes av et grønt belte med beplantning, eventuelt grønt dekke.
- 8.1.3 Kommunens turveinett skal forsterke koblingen mellom kommunens sentrale deler, og tilstøtende LNF-områder og marka.

## **§ 9.0 HENSYNSSONER**

### **§ 9.1 Temakart**

I tillegg til hensynssone som er vist i plankartet til arealdelen og angitt under, er det utarbeidet temakart for følgende forhold som det skal tas hensyn til ved planlegging og søknad om tiltak:

- grønn grense - jfr. planbestemmelsene § 1.20

- trafikkstøy - jfr. planbestemmelsene § 1.13
- rammeplan for avkjørsler fra riks- og fylkesveinett - med tilhørende retningslinjer
- flomsone 200-års flom og aktsomhetssone mot flom, inndelt i 3 kart: nordre, midtre og søndre del av kommunen – jfr. planbestemmelsene § 1.10
- kvikkleire - jfr. planbestemmelser § 1.11

Av hensyn til lesbarheten i kartet er disse skilt ut som egne temakart. Det er vist til tilhørende § i planbestemmelsene for hvert enkelt temakart (hensynssone).

## **§ 9.2 Faresoner (pbl. § 11-8 a)**

### **9.2.1 Høyspenningsanlegg (normalt regionalnett) (H370)**

Ny bebyggelse og anlegg skal ikke oppføres innenfor hensynssone for høyspenningsluftledninger. Hensynssonen gjelder til bebyggelsens nærmeste bygningsdel (terrasse, takutspring, vegg, sålekant m.m). Jordkabler er ikke omfattet av hensynssonen og må hensyntas ved tiltak. Høyspenningsanlegget kan generere elektromagnetiske felt utover hensynssonen.

Netteier må kontaktes ved tiltak nær hensynssonen for å få opplysninger om spenningsnivå, byggeforbuds- og ryddebelte, eller om andre elektriske installasjoner. Det må ikke foretas endringer av terrenget i høyspenningsssonen uten at dette er skriftlig godkjent av netteier.

Dispensasjon fra byggegrense må avklares med netteier før oppstart av reguleringsplan eller før byggesøknad sendes inn. En skriftlig tillatelse fra netteier må foreligge. Det er normalt ikke hensynssone for jordkabler, heller ikke for luftledninger som er en del av distribusjonsnettet.

### **9.2.2 Hensynssone storulykke (H370) (pbl. § 11-8 a)**

Det er ikke tillatt med oppføring av nye boenheter innenfor angitt hensynssone i plankart.

## **§ 9.3 Soner med særskilt angitt hensyn (pbl. § 11-8 c)**

### **9.3.1 Soner med særlige hensyn til landskap (H550)**

I disse sonene skal det tas særlig hensyn til kulturlandskapet. Tiltak som kan bidra til å forringe eksisterende kulturlandskap, bør ikke tillates.

## **§ 9.4 Båndlagte områder (pbl. § 11-8 d)**

### **9.4.1 Sone for båndlegging i påvente av vedtak (H710) rv. 22 - Glommakryssing**

I forbindelse med utarbeidelse av Kommunedelplan for rv. 22 – Glommakryssing gjøres båndlegging for følgende soner:

H710\_0 – Vegtiltaket planlegges i dagløsning. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges Statens vegvesen, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra Statens vegvesen. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan.

H710\_1 – Vegtiltaket planlegges i dagløsning. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges Statens vegvesen, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra Statens vegvesen. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Gjelder for 4 år, eventuelt med en forlengelse etter søknad til departementet.

H710\_2 – Overgangssone mellom dagløsninger og overbygde- og /eller fjelltunnelløsninger. Innenfor sonen kan det være dagløsning, portalområder, fjelltunnel, tverrslag, rømningstunneler, overbygde løsninger som kulverter eller miljølokk mv. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Alle søknader om tiltak etter pbl § 1-6 forelegges Statens vegvesen, med unntak av mindre tiltak etter § 20-4 punkt a, c, d og e og § 20-5. Energibrønner og andre brønner tillates heller ikke uten at det foreligger godkjenning fra Statens vegvesen. 4 år, eventuelt med en forlengelse etter søknad til departementet.

H710\_3 – Vegtiltaket planlegges i tunnel. Endelig løsning og plassering fastsettes i reguleringsplan. Energibrønner og andre brønner tillates ikke uten at det foreligger godkjenning fra Statens vegvesen. Tiltak over bakken derimot tillates uten Statens vegvesens godkjenning. Gjelder for 4 år, eventuelt med en forlengelse etter søknad til departementet.

#### **9.4.2 Sone for båndlegging i påvente av vedtak (H710) barnehage**

Hensynssone H710\_7 er midlertidig båndlagt til fremtidig barnehage. Båndleggingen har en varighet på inntil 4 år og forutsetter at det innen denne fristen er gjennomført nødvendige konsekvensutredninger og at reguleringsplanarbeid er igangsatt.

#### **9.4.3 Sone for båndlegging etter lov om naturvern (H720)**

Følgende områder er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om naturvern:

- Hensynssone H720\_1 – Breimosen Naturreservat
- Hensynssone H720\_2 – Sørumneset Naturreservat
- Hensynssone H720\_3 – Edelløvkogsreservat

- Hensynssone H720\_4 – Råsok Naturreservat
- Hensynssone H720\_5 – Kongsrudtjern Naturreservat
- Hensynssone H720\_6 – Nordre Øyeren Naturreservat

#### **9.4.4 Sone for båndlegging etter lov om kulturminner (H730)**

Følgende område er båndlagt etter vedtak i medhold av lov om kulturminner:

- Hensynssone H730\_1 – Fetsund lenser



# Nabolagsprofil

Øståsen 7 - Nabolaget Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud - vurdert av 55 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Husdyreiere
- Etablerere



## Offentlig transport

Fjellsrud Linje 480, 490	4 min 0.3 km
Svingen stasjon Linje R14	9 min 7.6 km
Oslo Gardermoen	40 min

## Skoler

Dalen skole (1-7 kl.) 136 elever, 7 klasser	21 min 1.5 km
Østersund ungdomsskole (8-10 kl.) 499 elever, 28 klasser	8 min 7 km
Lillestrøm videregående skole 800 elever, 34 klasser	17 min 15.6 km
Sørumsand videregående skole 523 elever, 36 klasser	18 min 15.9 km

## Ladepunkt for el-bil

Dalen Skole tjenesteparkering - Lillest... 15 min
Dalen barnehage - Lillestrøm Komm... 20 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



## Kvalitet på skolene

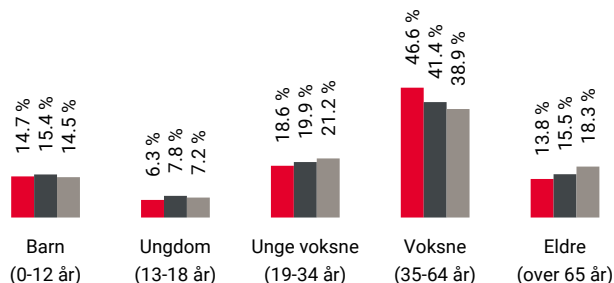
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud	1 411	567
Lillestrøm kommune	89 095	38 373
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager


Dalen barnehage (1-5 år) 59 barn	20 min 1.5 km
Ramstadskogen barnehage (1-5 år) 86 barn	9 min 7.2 km
Østersund idrettsbarnehage (0-5 år) 144 barn	9 min 7.4 km

## Dagligvare


Joker Gan Post i butikk, PostNord, søndagsåpent	7 min 0.5 km
--	-----------------


## Primære transportmidler

 1. Egen bil


 2. Buss

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 93/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 90/100

 **Gateparkering**  
Lett 79/100

## Sport

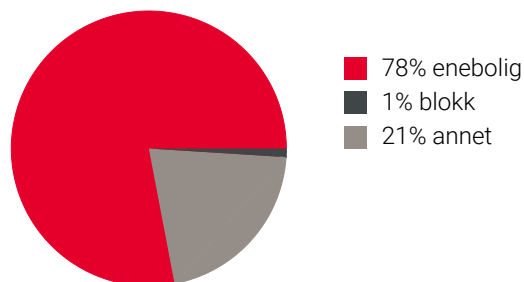
 Dalen idrettsanlegg 15 min   
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 1.1 km

 Kringen lek og idrettsplass 7 min   
Ballspill 6 km

 Spenst Fetsund 9 min 

 Fresh Fitness Lillestrøm 16 min 

## Boligmasse

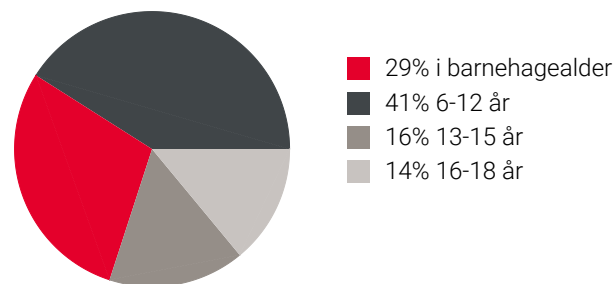


## Varer/Tjenester

 Lillestrøm Torv 17 min 

 Boots apotek Fetsund 10 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

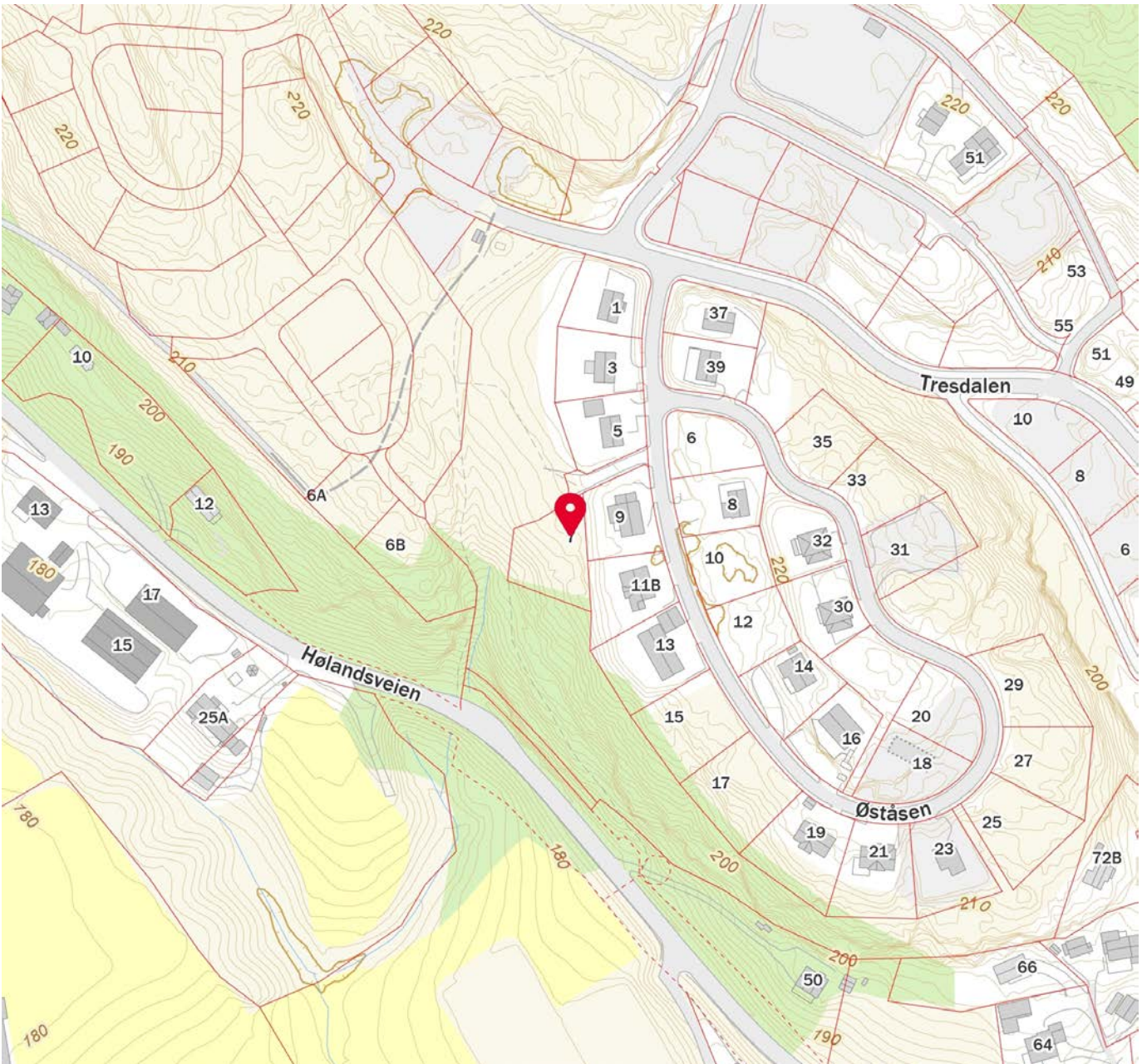



0% 43%

 Fjellsrud/Sofsrud/Steinsrud  
 Lillestrøm kommune  
 Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	38%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Øståsen 7  
1903 GANMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Vibeke VoksøyTelefon: 402 23 800  
E-post: vibeke.voksoy@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver: Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre