

**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** Knut Espen Digerud <Knut.Espen.Digerud@politiet.no>  
**Sendt:** 29. september 2017 08:47  
**Til:** Henning Kaland  
**Kopi:** 'postmottak@ullensaker.kommune.no'  
**Emne:** Varsel om oppstart detaljregulering

Ønsker en detaljert beskrivelse av reguleringen for eiendommene gnr. 135/ bnr. 177, 549, 548, 245 og 856 i Gotaasalleen.

Vi som bor i Gotaasalleen 3B vil bli berørt av denne, da også at blant annet veien inn til vårt hus også ser ut til å reguleres.

Hilsen

Knut Espen Digerud  
*Seniorkonsulent*

**Politiets utlendingsenhet**

Utlendingsint.

Telefon: 63941518/40421043

E-post: <mailto:Knut.Espen.Digerud@politiet.no>

[www.politi.no](http://www.politi.no)

**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** yngve kristiansen <krisyngve@hotmail.com>  
**Sendt:** 29. september 2017 14:26  
**Til:** may.kristine.andersen@ullensaker.kommune.no; Henning Kaland  
**Emne:** Detaljregulering i Gotaasalleen / Ref 538GOT  
**Vedlegg:** Regulering Gotaasalleen 2a 538GOT.pdf

Hei,  
viser til brev fra Code vedlagt.

Min eiendom som er 135/791 som har vært i familien siden 30 tallet har mistet tomt ved minst to anledninger tidligere i forbindelse med diverse forbedringer i Gotaasalleen.

Brevet nevner rekkefølgekrav for opparbeidelse av sykkelfelt (som vi tidligere har avgitt betydelig del av tomta til sist gang) og fortau i Gotaasalleen.

Det er forbausende at det er behovet for dette da eksisterende sykkelfelt og fortau knapt brukes.

Dersom det nok engang for dette formålet skal tas beslag i privat eiendom (min eller andres) protesterer jeg mot det på det sterkeste, og ber at dette konkretiseres og informeres om umiddelbart istedet for å tilsløre det i generell informasjon.

I tillegg til dette er huset gammelt, SEFRAK registrert og av tre, og vibrasjoner fra trafikk har ført til flere skjevheter i karmen og vinduar osv. Trafikkstøy er allerede svært forstyrrende, men vibrasjoner ifm anleggsarbeid i nærheten vil være direkte ødeleggende.

Det drives næring i deler av huset som er avhengig av parkeringsplass. Dersom innskrenkelse av tomta planlegges, vil bli katastrofalt for denne virksomheten.

Det er ett beplantet område fra DNB ned hele Gotasalleen mellom vei og sykkel/gangvei, som kan fylle formålet. Det er også generøst med plass til eventuelle brukere på eksisterende sykkel/gangvei.

Jeg ber også med dette om detaljopplysninger med om hvordan dette arbeidet konkret vil påvirke Gotaasalleen 2a utover og i tillegg til tidligere utsendt materiale, der ett eventuelt behov for mer tomt er svært tilslørt.

Denne eiendommen er også i det som tidligere beskrives av kommunen som "Bevaringstreangelet" men en slik utbygging på nordsiden av Gotaasalleen vil virke i direkte konflikt med en slik betegnelse dersom det påvirker eiendommene der.

Mvh  
Yngve Kritiansen  
Gotaasalleen 2a  
2050 Jessheim

KRISTIANSEN YNGVE  
GOTAASALLEEN 2 A  
2050 JESSHEIM



## SIVILARKITEKTER

---

Ref: 538GOT  
Dato: 27.09.2017

Til  
Naboer og andre rettighetshavere i henhold til adresseliste.

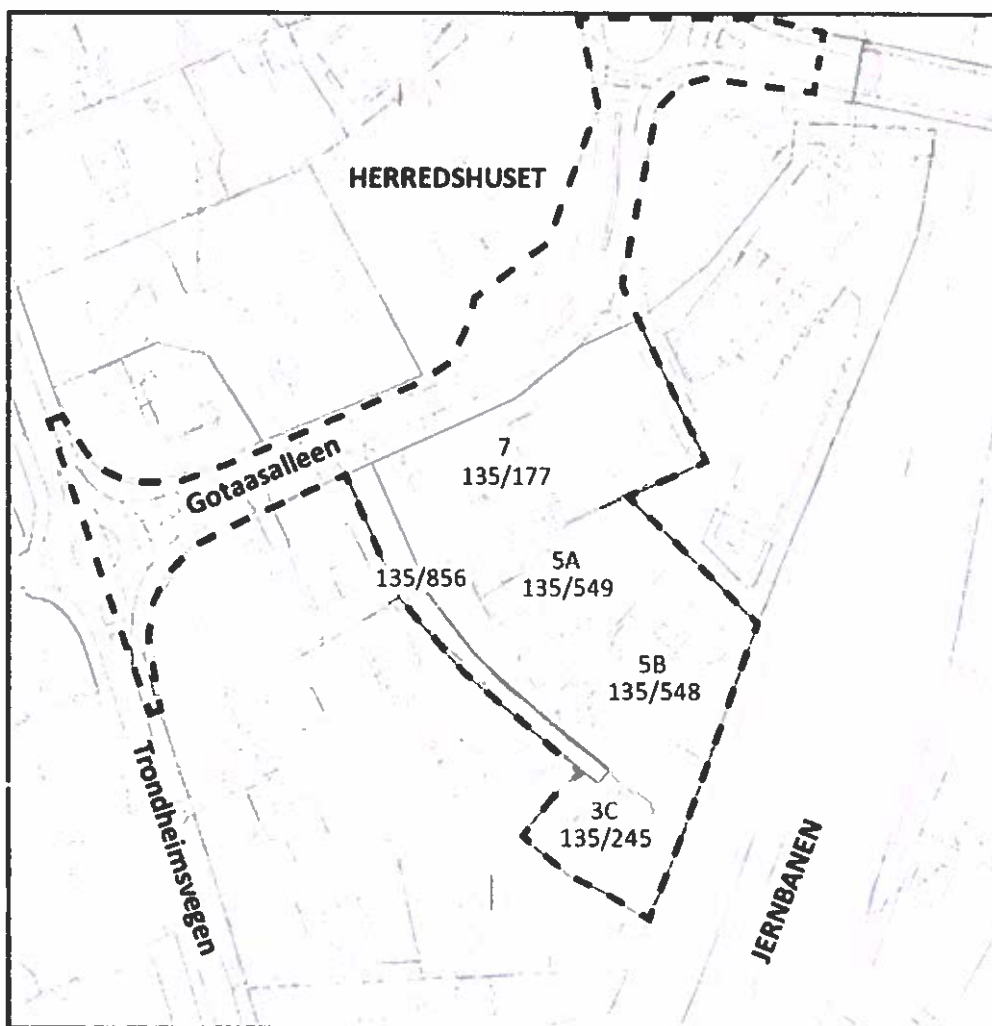
### Varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid i Ullensaker kommune.

På vegne av tiltakshaver Step Eiendom AS varsles det om oppstart av arbeid med detaljregulering på eiendommene gnr. 135/ bnr.177, 549, 548, 245 og 856 i Ullensaker kommune. Planområdet omfatter deler som tidligere er regulert av Reguleringsplan for Jessheim sentrum kvartal 5, 6, 8, 9 og del av kvartal 10 og 11, vedtatt 20.10.1997. Deler av denne planen vil bli opphevet.

Planområdet ligger sentralt på Jessheim mellom jernbanen og DnB-bygget og har en viktig plassering mht. knutepunktfortetting.

Planområdet har en størrelse på 7 114m<sup>2</sup> + tilstøtende veier. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for urbanisert fortetting med leilighetsbygg i Jessheim sentrum, i tråd med byplanens prinsipper. Tiltaket omhandler bolig med næringsvirksomhet, samt park med parkering under terreng.

For å ivareta rekkefølgekrav i Byplanen om opparbeidelse av sykkelfelt og fortau i Gotaasalléen, varsles et større planområde enn egen tomt. Detaljreguleringsområdet fremgår av kartutsnittet nedenfor. Kartet viser foreløpig plangrense. Grensen kan bli justert i løpet av planarbeidet.



Kartutsnitt med foreløpig planavgrensning.

Spørsmål, merknader, opplysninger m.v. av interesse eller betydning for planarbeidet kan rettes til Code: arkitektur AS, Akersgata 16, 0158 Oslo v/ Henning Kaland, E: [hk@code.no](mailto:hk@code.no), Send gjerne kopi til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, postboks 470, 2051 JESSHEIM, eller [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no), innen 25.10.2017.

Med vennlig hilsen

Henning Kaland  
Sivilarkitekt / Partner Code

**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** Terje Laache <terlaa@online.no>  
**Sendt:** 2. oktober 2017 10:38  
**Til:** Henning Kaland  
**Emne:** reguleringsplan-detaljregulering gotaasalleen.

Deres brev av 27/9 2017.  
-----

hei, ønsker et svar på 2. punkter  
-----

1. 135/177 DNB" bygget. Skal det rives??
2. Grensen kan bli justert i løpet av planarbeidet. Hvilken grense??

imøtekommer svar fra dere i nærmeste framtid!  
-----

merk-ikke sendt "copi til Ullensaker Kommune!  
-----

med hilsen  
Terje Laache  
Gotaasalleen 13,  
2050 Jessheim.

4

## Daniel Jacobsen

---

**Fra:** Cats Hans <hans.cats@ruter.no>  
**Sendt:** 2. oktober 2017 13:17  
**Til:** Henning Kaland  
**Kopi:** 'Ullensaker kommune'  
**Emne:** Gnr. 135/bnr. 177, 549, 548, 245 og 856 i Ullensaker kommune - varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid

**Code: arkitektur AS**  
**Akersgata 16**  
**0158 OSLO**  
**Deres referanse: 538GOT**

Vår referanse: 02.10.2017 - 2009/2024-6995/2017

**Gnr. 135/bnr. 177, 549, 548, 245 og 856 i Ullensaker kommune - varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid**

Det er et omforent mål om at kollektivtrafikk, gange og sykkel skal ta transportveksten. Dette til tross for at det forventes en kraftig befolkningsvekst i Oslo og Akershus. For å nå målet om at persontransportveksten skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange er det av stor betydning at ny bebyggelse plasseres slik at de aller fleste reiser kan foregå med gange, sykkel eller kollektivtrafikk. Området som reguleres er ligger i sentrum av Jessheim med umiddelbar nærhet til buss- og togtilbudet, så det ligger godt til rette for dette. For å få ønsket reisemiddelfordeling bør begrensning i parkeringsdekning vurderes sammen med etableringen av sykkelparkering. Vi vil anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og at sykkelparkeringsplassene fortrinnsvis legges under tak nær inngangspartier.

Fra 8.10.2017 vil ikke Ruter benytte Gotaasalleen i vårt ordinære rutetilbud. Ruter mener forslagsstiller bør se på nye løsninger for Gotaasalleen og kryssløsningen ved Trondheimsveien som er mer tilrettelagt sykkelvennlig enn dagens løsning er.

Med vennlig hilsen  
Hans Cats  
prosjektleder

**Ruter As**  
Kollektivtrafikk for Oslo og Akershus  
Dronningens gate 40  
Postboks 1030 Sentrum  
NO-0104 Oslo

Telefon 902 27 819  
Sentralbord +47 4000 6700  
<http://www.ruter.no/>

5

**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** Alexander Karlsson <fmoaaka@fylkesmannen.no>  
**Sendt:** 2. oktober 2017 15:31  
**Til:** Henning Kaland  
**Kopi:** Akershus fylkeskommune; Statens vegvesen, Region øst  
**Emne:** Fylkesmannens uttalelse - Ullensaker kommune - Varsel om igangsatt detaljregulering - Gotaasalléen - gbnr 135/177 m.fl.  
**Vedlegg:** Ullensaker kommune - Varsel om igangsatt detaljregulering - Gotaasalléen - gbnr 135 177 m.fl..pdf

Vedlagt følger Fylkesmannens uttalelse.

Vennlig hilsen

Alexander Karlsson  
rådgiver, miljøvernavdelingen

**Fylkesmannen  
i Oslo og Akershus**

---

Tordenskioldsgate 12  
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO  
Direkte +47 22 00 35 99



Fylkesmannen  
i Oslo og Akershus

Code: arkitektur AS  
Akersgata 16  
0158 OSLO

Tordenskiolds gate 12  
Postboks 8111 Dep. 0032 OSLO  
Telefon 22 00 35 00  
fmoapostmottak@fylkesmannen.no  
www.fmoa.no  
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.:  
Deres dato: 27.09.2017  
Vår ref.: 2017/30175-2 FM-M  
Saksbehandler: Alexander Karlsson  
Direktetelefon: 22 00 35 99

Dato: 02.10.2017

## **Ullensaker kommune - Varsel om igangsatt detaljregulering - Gotaasalléen - gbnr 135/177 m.fl. - Fylkesmannens uttalelse**

Vi viser til brev fra Code: arkitektur AS av 27.09.2017.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har vi ingen konkrete merknader.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2017 ([www.fmoa.no](http://www.fmoa.no), under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

Med hilsen

Lise Weltzien  
rådgiver

Alexander Karlsson  
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Statens vegvesen, Region øst	Postboks 1010	2605	Lillehammer
Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	Oslo





**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** Nils Vegel <nilsveg@online.no>  
**Sendt:** 4. oktober 2017 12:07  
**Til:** Henning Kaland  
**Kopi:** postmottak@ullensaker.kommune.no  
**Emne:** Ref 538GOT - Detaljreguleringsarbeid i Ullensaker kommune  
**Vedlegg:** Vedr oppstart av detaljreguleringsarbeid i Ullensaker kommune.docx

Vedlagt oversendes brev vedr Detaljreguleringsarbeid i området rundt Gotaasgården i Ullensaker kommune.

Med vennlig hilsen

Nils Ø. Vegel

Sendt fra [E-post](#) for Windows 10

Nils Ø. Vegel  
Gotaasalléen 13  
2050 Jessheim

4. oktober 2017

Code:arkitekt AS  
v/Henning Kaland  
Akersgata 16

0158 OSLO

### **Vedr oppstart av detaljreguleringsarbeid i Ullensaker kommune**

Viser til Varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid i Ullensaker kommune, ref 538GOT av 27.09.2017. Som beboer i Gotaasalléen 13 vil jeg og andre beboere på samme adresse bli sterkt berørt av endringer spesielt på gnr 135/bnr 177 (Bankgården) og gnr 135/bnr 549. Dette gjelder spesielt hvis Bankgården vil bli høyere enn i dag. Følgelig har jeg sterke innsigelser mot at dette bygget blir høyere enn i dag, som i så fall vil bety vesentlig dårligere lys- og solforhold for alle beboerne i Gotaasalléen 13.

I det videre planarbeidet håper jeg slike forhold blir tatt hensyn til og jeg forventer at beboerne her i Gotaasalléen 13 får anledning til å uttale oss om planene når de er mer håndfaste i form at tegninger.

Med vennlig hilsen

Nils Ø. Vegel

Kopi  
Ullensaker kommune v/Areal og landbruk

**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** Asgeir Kvam <asgeir.kvam@outlook.com>  
**Sendt:** 4. oktober 2017 15:50  
**Til:** Henning Kaland  
**Emne:** Detaljregulering i Ullensaker kommune

Hei  
Jeg viser til brev adressert til naboer osv, datert 27.9.17, vedrørende ovennevnte prosjekt. Jeg er Styreleder i Sameiet Gotaasgården og beboerne her er veldig interessert i få informasjon om fremgangen i prosjektet - hvor mange blokker som kommer og ikke minst høyden på blokkene. Vi ville være takknemlige for all informasjon vedrørende dette prosjektet på et så tidlig stadium som overhode mulig.

Mh  
Asgeir Kvam  
Styreleder i Sameiet Gotaasgården  
Tlf: 99208447

**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** NVE <NVE@nve.no>  
**Sendt:** 19. oktober 2017 13:00  
**Til:** code; Henning Kaland  
**Kopi:** 'postmottak@ullensaker.kommune.no'  
**Emne:** NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for eiendommene GBnr 135/177, 549, 548, 245 og 856 - Ullensaker kommune, Akershus  
**Vedlegg:** Sjekkliste\_NVE\_TEK17.pdf

Deres ref.: 538GOT

Vår ref.: 201707063-1

## **NVEs innspill - Varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for eiendommene GBnr 135/177, 549, 548, 245 og 856 - Ullensaker kommune, Akershus**

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid datert **27.09.17**. NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg.

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggeteknisk forskrift (TEK 17 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum og skredfare i arealplanar* beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær.

Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har vi lagt ved ei sjekkliste. Sjekklista gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare. Vi anbefaler at sjekklista benyttes aktivt i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planområdet. NVEs retningslinjer 2/2011 og sjekklista ligger også tilgjengelig på NVEs nettsider om arealplanlegging: [www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging](http://www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging).

Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring. På grunn av store saksmengder har imidlertid NVE ikke alltid kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn. Manglende uttalelse fra NVE betyr derfor ikke nødvendigvis at våre ansvarsforhold er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende. Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK 17, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. pbl § 28-1.

Dersom dere har konkrete spørsmål i forbindelse med planarbeidet vil vi selvfølgelig svare ut disse underveis i planprosessen.

mvh



*Kristin Selvik*

Rådgiver  
Skred - og vassdragsavdelingen

**Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)**

Telefon: 09575

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no)

Web: [www.nve.no](http://www.nve.no)

## Sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområder (pr. 01.07.2017)

NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiresurser samt forebygging av skader fra flom- og skred. Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende.

Når det gjelder flom- og skredfare viser vi til at det skal utarbeides en ROS-analyse for alle planer, jmfør [plan- og bygningslovens § 4-3](#) og [DSBs veileder](#)

«Samfunnsikkerhet i arealplanleggingen». ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av om det er fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet i henhold til TEK17. Når det gjelder vassdrag og energianlegg er det noen typer tiltak som vil ha behov for avklaring i forhold til sektorlovverk ([vannressursloven](#) og [energiloven](#)).

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
<p>Er det vassdrag i planområdet?</p> <p><i>Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.</i></p>	<p>Hvordan skal planen ta hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftsinnteresser i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. pbl § 1.8?</p> <p>Generelt er det viktig å holde vassdrag åpne og bekkelukking frarådes.</p> <p>Dersom det planlegges tiltak som berører allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. konsesjonsvurdering eller samordning etter vannressursloven. Hvilke alternative løsninger eller avbøtende tiltak er mulig for å ivareta vassdrag?</p> <p>I verna vassdrag bør en vurdere differensiert forvaltning etter PRP for verna vassdrag.</p>	<p>Alle vassdrag, inkludert åpne og lukka bekker, bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf §12-5.</p> <p>Bestemmelser om byggegrense til vassdrag, kan differensieres ut fra konkrete vurderinger av allmenne hensyn, for eksempel 50-100 m langs hovedvassdrag og 20 m langs bekker.</p> <p>Forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak ved vassdragsinngrep må innarbeides i bestemmelser.</p> <p>Forvaltning etter RPR for verna vassdrag kan fastsettes i bestemmelser og/eller vises som hensynssone.</p>	<p><a href="#">Karttjenesten NVE Atlas</a></p> <p><a href="#">Arealplanlegging og vassdragsmiljø</a></p> <p><a href="#">Plan- og bygningslovens § 12-5</a></p> <p><a href="#">Plan- og bygningslovens § 1-8</a></p> <p><a href="#">Vannressursloven</a></p> <p><a href="#">Verneplan for vassdrag</a></p> <p><a href="#">RPR for verne vassdrag</a></p>
<p>Kan området være flomutsatt?</p> <p><i>Dersom planområdet er innenfor 20-metersbeltet langs bekk eller 100-metersbeltet langs elv så bør flomfare vurderes. På flate elvesletter vil flommen ha større utstrekning.</i></p> <p><i>På grunn av klimaendringer forventes økt flomvannføring med minst 20% i små nedbørfelt og kystvassdrag. I noen regioner vil også flommene øke i store vassdrag.</i></p>	<p>Finnes det flomsonekart i planområdet?</p> <p>Utenfor kartlagte områder kan en første vurdering baseres på observasjoner fra tidligere flommer, lokalkunnskap og kartanalyse. Ved tvil må det gjøres en fagkyndig utredning.</p> <p>Det må vises særlig aktsomhet langs bratte og masseførende vassdrag.</p> <p>Eventuelle kulverter, bruer og bekkelukninger som kan gå tett, bør kartlegges.</p> <p>Vil utbygging medføre økt overvann og raskere avrenning til vassdrag? Vil havnivåstigning og stormflo ha betydning for flomvannstand i vassdrag med utløp i sjø?</p>	<p>Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor flomutsatte områder.</p> <p>Flomutsatte areal skal vises som hensynssone og tilknytted bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK17 §7-2.</p> <p>En avstandsgrense på 20 m fra bekker vil normalt dekke fare for flom og flomskred</p> <p>Alternative flomveier for lukkede bekker bør vises som hensynssone i planen</p> <p>Det kan fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.</p>	<p><a href="#">Flomsonekart utarbeidet av NVE</a></p> <p><a href="#">Krav til flomsikkerhet i TEK17</a></p> <p><a href="#">Retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplaner (rev. 2014)</a></p> <p><a href="#">Rettleiar 3/2015: Flaumfare langs bekker</a></p> <p><a href="#">Retningslinjer for flomberegninger</a></p> <p><a href="#">Fakta: Hvordan ta hensyn til klimaendringer</a></p> <p><a href="#">Fakta: GIS finner flomveiene</a></p>

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
<p><b>Kan området være skredutsatt?</b></p> <p><i>Å ha kunnskap om skredfare, og ta hensyn til dette ved planlegging og utbygging, er den mest effektive måten å forebygge skredulykker.</i></p> <p><i>På grunn av klimaendringer forventes økt hyppighet av skred i bratt terreng, men fareområdene vil ikke nødvendigvis bli større.</i></p>	<p>Ligger planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred?</p> <p>Finnes det kvikkleiresoner eller marine avsetninger i planområdet?</p> <p>Undersøk om det er lokal informasjon om grunn- og terrengforhold som tilsier skredfare.</p> <p>Vurder behovet for fagkyndig utredning ut fra planlagt arealbruk og tiltakskategorier.</p>	<p>Ny bebyggelse bør i utgangspunktet plasseres utenfor skredutsatte områder.</p> <p>Skredutsatte områder vises som hensynssone i planen og tilknytted bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 17 §7-3.</p> <p>Hvis det ikke er tilstrekkelig sikkerhet må avbøtende tiltak beskrives og innreguleres i planen.</p> <p>Ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak må avklares.</p>	<p><a href="#">Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer</a></p> <p><a href="#">DSBs Havnivåveileder</a></p> <p><a href="#">Karttjenesten NVE Atlas</a></p> <p><a href="#">NGUs løsmassekart</a></p> <p><a href="#">Krav til skredikkerhet i TEK17</a></p> <p><a href="#">Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014)</a></p> <p><a href="#">Veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng</a></p> <p><a href="#">Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred</a></p> <p><a href="#">Faktaark: Identifisering av skredvifter</a></p> <p><a href="#">Skogsveger og skredfare</a></p>
<p><b>Er det konsesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området?</b></p> <p><i>Nettanlegg og trafoer som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven.</i></p>	<p>Sjekk om det planlegges ny arealbruk i konflikt med etablerte eller planlagte høyspentlinjer, trafoanlegg, dammer, rørgater eller andre anlegg for energiforsyning og -overføring.</p> <p>Er anleggseier varslet?</p>	<p>Anlegg for energiforsyning og -overføring skal reguleres som teknisk infrastruktur etter § 12-5 nr.2, med unntak av kraftledninger i sentral og regionalnettet som skal vises som hensynssone.</p> <p>Andre energianlegg, som dammer og kraftverk, bør reguleres til byggeområde.</p>	<p><a href="#">Planloven og energianlegg</a></p> <p><a href="#">Oversikt over konsesjoner som er gitt eller under behandling</a></p> <p><a href="#">Bebyggelse nær høyspentanlegg</a></p> <p><a href="#">Hensynssoner for kraftledninger</a></p> <p><a href="#">Plan- og bygningslovens § 12-5</a></p>

Ut fra ressurs hensyn må NVE prioritere å gi innspill og uttalelser til overordnede planer, planer som omfatter områder med vesentlig flom- eller skredfare, saker av prinsipiell betydning og planer med problemstillinger som kommunen har vansker med å avklare selv. Vi ønsker at kommunene velger ut planer som det er særlig behov for hjelp fra NVE til å vurdere, og tar tidlig kontakt med oss om disse sakene.

For at NVE skal ha grunnlag for uttalelse må høringsdokumentene inneholde planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

NVE kan fremme innsigelse på grunnlag av manglende utredning eller innarbeiding av hensynet til flom- eller skredfare, eller manglende avklaring mot vannressursloven eller energiloven. Mangel på uttalelse eller innsigelse fra NVE rokker ikke ved kommunes selvstendige ansvar for å sørge for at disse hensynene er ivarettatt i planarbeidet.

**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** 360melding@banenor.no  
**Sendt:** 24. oktober 2017 08:08  
**Til:** Henning Kaland  
**Emne:** Dokument 201725090-2 Ullensaker kommune - Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering - Gnr/bnr 135/177 -135/549 - 135/548 - 135/245 - 135/856 sendt fra Bane NOR SF  
**Vedlegg:** 201725090-2Ullensaker kommune - Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering - Gnr/bnr 135177 -135549 - 135548 - 135245 - 135856.pdf

\*\*\*\*\* Dette er en systemgenerert e-post, og skal ikke besvares. \*\*\*\*\*

Dokumentet **201725090-2 Ullensaker kommune - Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering - Gnr/bnr 135/177 -135/549 - 135/548 - 135/245 - 135/856** i saken **Ullensaker kommune - Detaljregulering - Gnr/bnr 135/177 -135/549 - 135/548 - 135/245 - 135/856** er utsendt av Bane NOR SF.  
Se vedlegg for innholdet i forsendelsen.

Med hilsen  
Bane NOR SF

E-post: [postmottak@banenor.no](mailto:postmottak@banenor.no) | Telefon: 05280

\*\*\*\*\* This is an automatically generated email – please do not reply. \*\*\*\*\*

The document **201725090-2 Ullensaker kommune - Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering - Gnr/bnr 135/177 -135/549 - 135/548 - 135/245 - 135/856** for case **Ullensaker kommune - Detaljregulering - Gnr/bnr 135/177 -135/549 - 135/548 - 135/245 - 135/856** have been sent to you from Bane NOR SF.  
Please see the attached document for more details.

Regards  
Bane NOR SF

E-mail: [postmottak@banenor.no](mailto:postmottak@banenor.no) | Phone: 05280 / +47 22 45 50 00 (outside Norway)

Code Illustrated Future As  
Akersgaten 16  
0158 OSLO

**Dato:** 23.10.2017  
**Saksref:** 201725090-2  
**Deres ref.:** 538GOT  
**Side:** 1 / 2

**Vår saksbehandler:** Gudrun Cathrine Laake  
**Telefon:**  
**Mobil:** +47 91655127  
**E-post:** gudrun.c.laake@banenor.no

## **Ullensaker kommune - Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering - Gnr/bnr 135/177 - 135/549 - 135/548 - 135/245 - 135/856**

### ***Bane NOR som myndighet har følgende merknader***

Planområdet ligger i gangavstand fra Jessheim stasjon, hvilket tilsier høy utnyttelse. Jernbanedirektoratets utredning for Hovedbanen mellom Lillestrøm og Eidsvoll forutsetter dobbeltspor forbi planområdet. Når det vil bli aktuelt å bygge et spor til inn mot Jessheim stasjon er ikke tidfestet.

Støyvurderingene må ivareta framtidig økning i togtrafikken langs Hovedbanen.

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <http://www.banenor.no/Sikkerhet/Veileder-for-god-planlegging/> og i vårt tekniske regelverk: <http://www.banenor.no/Marked/Leverandorinfo/Teknisk-regelverk/>

Vi forventer at forslagstiller setter seg inn i dette materialet før det utarbeides forslag til reguleringsplan.

Hvis det er behov for samråd med Bane NOR (jf. vår veileder) eller konkrete spørsmål der det er behov for avklaring, ta kontakt med saksbehandler så tidlig som mulig.

*I tillegg til myndighetsrollen har Bane NOR en rolle som grunneier. Bane NOR som grunneier har behov for å ivareta sine interesser i plansaker på linje med andre grunneiere.*

### ***Bane NOR som grunneier har følgende merknader til planforslaget***

Planområdet overlapper reguleringsplanen for stasjonsområdet og Rådhusplassen, blant annet rundkjøringen Algarheimsvegen/Gotaasalléen. Vi forutsetter at kommunen ivaretar at rundkjøringen har kapasitet og funksjonalitet til å håndtere trafikken (bil, sykkel og gange) til og fra planområdet for stasjonen også etter at kvartal 5, 6, 8, 9 mfl er bygget ut. Vi forutsetter også at den varslede planen ikke reduserer utbyggingspotensialet i planen for stasjonsområdet. Bane NOR har også eierskap i og er sentral i utviklingen



av Sagabyen øst for jernbanesporet, men ser ikke at den varslede planen har negativ innvirkninger på denne utviklingen.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien  
seksjonssjef  
Planavdelingen, Forvaltning og samfunnskontakt

Gudrun Cathrine Laake  
senioringeniør

**Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur**

**Mottakere:**

Code Illustrated Future As

**Kopi:**

Ullensaker kommune

**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** Skaug Ronja Martine <Ronja.Martine.Skaug@hafslund.no>  
**Sendt:** 24. oktober 2017 12:05  
**Til:** Henning Kaland  
**Emne:** Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid - 538GOT  
**Vedlegg:** Uttalelse til varsel om oppstart detaljregulering på gnr 135 bnr 177 m. fl i Ullensaker kommune.pdf

Hei,

Vedlagt følger uttalelse fra Hafslund Nett AS.

Med vennlig hilsen  
Hafslund Nett AS

Ronja M. Skaug  
rådgiver  
Rettigheter

-----  
Mobil: 91 73 60 40  
Telefon: 22 43 58 00  
E-post: [ronja.martine.skaug@hafslund.no](mailto:ronja.martine.skaug@hafslund.no)  
Postadresse: Postboks 990 Skøyen, 0247 Oslo  
Besøksadresse: Drammensveien 144, 0277 Skøyen

-----  
[www.hafslundnett.no](http://www.hafslundnett.no)

Arkitektur AS  
Akersgata 16  
0158 Oslo

Kopi til

## UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV DETALJREGULERINGSARBEID I ULLENSAKER KOMMUNE

Hafslund Nett AS («HN») viser til varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid i Ullensaker kommune. Høringsfristen er 25. oktober 2017 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Ullensaker kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

### 1 Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

HN har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

#### 1.1 Eksisterende høyspenningskabler

HN har høyspenningskabler innenfor planområdet. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestille kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

#### 1.2 Behov for ny nettstasjon

Nettselskapet har ingen nettstasjon innenfor planavgrensningen.

Dersom planforslaget medfører et økt behov for strøm, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrensener mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

### 1.3 Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer. Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene.

## 2 Andre forhold

### 2.1 Kart

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

### 2.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt. 6.2.9.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

### 2.3 Annet

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Dersom det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig.  
Kontaktinformasjon: [firmapost@hafslundnett.no](mailto:firmapost@hafslundnett.no)

Med hilsen  
Hafslund Nett AS

*Ronja M Skaug*

Ronja M. Skaug  
rådgiver  
Rettigheter

**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** Akershus fylkeskommune <post@afk.no>  
**Sendt:** 25. oktober 2017 12:00  
**Til:** Henning Kaland  
**Emne:** Elektronisk forsendelse fra Akershus Fylkeskommune  
**Vedlegg:** Ullensaker kommune - Detaljregulering - Gbnr 135 177, 549, 548, 245 og 856 - Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid.PDF

Vår ref 2017/16025

Hilsen  
**Margaret A. Mortensen**  
rådgiver, Seksjon for plan og miljø

Akershus fylkeskommune  
Tlf. 22055000  
[www.akershus.no](http://www.akershus.no)

Code arkitektur AS  
Akersgata 16  
0158 OSLO

Att. Henning Kaland

Vår saksbehandler  
Margaret A. Mortensen

Telefon  
22055622

Vår dato  
25.10.2017

Deres dato  
27.09.2017

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2017/16025-2/157361/2017 EMNE L12

Deres referanse  
538GOT

### **Ullensaker kommune - Detaljregulering - Gbnr 135/177, 549, 548, 245 og 856 - Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid**

Det vises til oversendelse datert 27. september 2017 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Planområdet er på 7,1 dekar og er avsatt delvis til sentrumsformål og delvis til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen byplan Jessheim. Deler av området er tidligere regulert gjennom reguleringsplan for Jessheim sentrum kvartal 5, 6, 8, 9 og del av kvartal 10 og 11, vedtatt 20. oktober 1997. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for boliger i form av leilighetsbygg, næringsvirksomhet, park og parkering under terreng.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

#### *Samordnet areal- og transportplanlegging*

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av fylkestinget 14. desember 2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Den regionale planen legger til rette for at minimum 80 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. I kommuner med regionale byer legges det til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Funksjonsblanding av arealbruk vektlegges. Samtidig skal det legges til rette for en attraktiv by- og tettstedutvikling som ivaretar viktige blågrønne strukturer, kulturminner og kulturmiljøer. Jessheim har status som regional by i regional plan for areal og transport.

Området ligger sentralt på Jessheim og har et godt kollektivtilbud. Fylkesrådmannen mener det er viktig å legge opp til en høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet. Samtidig er det viktig at kulturminnehensynene i området ivaretas.

### *Fylkesvei*

For forhold som gjelder fylkesvei viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

### *Parkering*

Fylkesrådmannen mener begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til bruk av gange-, sykkel- og kollektivtransport fremfor bilbruk. Dette er særlig viktig for arbeids- og kundeintensive virksomheter, som genererer mye transport. Fylkesrådmannen anbefaler at det fastsettes parkeringsbestemmelser som angir maksimumsnormer, og at disse er restriktive.

Fylkesrådmannen vil også anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering. Sykkelparkeringsplassene bør fortrinnsvis være under tak nær inngangsparti.

### *Automatisk fredete kulturminner*

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Det er ingen registrerte fornminner innenfor området, som er sterkt nedbygget. Fylkesrådmannen har ingen merknader forbundet med arkeologi.

### *Nyere tids kulturminner*

Planområdet ligger sør for det såkalte «bevaringstriangelet» i Jessheim sentrum og grenser opp imot det gamle Herredshuset fra 1901. Bevaringstriangelet, inkludert Herredshuset, er avmerket med hensynssone med formål bevaring i byplanen for Jessheim (kommunedelplan).

I kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer er Herredshuset vurdert å inneha verdi i regional sammenheng. Kulturminneplanens målsettinger for området benevnt som stasjonsbyen er blant annet å unngå fortetting som bryter den visuelle sammenhengene mellom elementene, bevare vegtrær langs blant andre Gotaasalléen som et karakteristisk trekk ved bybildet og å skjerme triangelet mellom Storgata, Trondheimsveien og Gotaasalléen mot bygningsvolum og byggehøyder som forstyrrer stasjonsbypreget.

Fylkesrådmannen forutsetter at byplanens bestemmelser og retningslinjer legges til grunn for det videre planarbeidet og at forholdet og nærheten til Herredshuset og bevaringstrianglelet ivaretas. Videre bør kulturminneplanens målsettinger for området følges slik at blant annet vegtrær langs Gotaasalléen bevares. Det bør også vurderes om det er viktige siktlinjer i bybildet som forteller noe om den historiske utviklingen og sammenhengene mellom ulike funksjoner/bygninger som bør opprettholdes.

### *Barn og unges interesser*

Ullensaker kommuneplan stiller i planbestemmelsenes § 9 med retningslinjer en rekke krav til leke- og uteoppholdsarealer. Fylkesrådmannen forventer at disse følges opp i den videre planleggingen.

### *Universell utforming*

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner. Fylkesrådmannen forutsetter at hensynet til universell utforming ivaretas i det videre planarbeidet

### *Vannforvaltning og overvannshåndtering*

Akershus fylkeskommune har vedtatt regional plan for vannforvaltning 2016-2021. Planen skal ligge til grunn for all kommunal planlegging. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal overvannsdisponering med avrenning på egen grunn. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltakene

planen legger til rette for ikke forringer tilstanden i vassdragene iht. regional plan for vannforvaltning.

Med vennlig hilsen

Margaret Andrea Mortensen  
rådgiver plan

Hanne Libak  
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi: Ullensaker kommune  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Statens vegvesen, Region øst  
Ruter As

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger: margaret.andrea.mortensen@afk.no, 22 05 56 22

Automatisk fredete kulturminner: bjarne.gaut@afk.no, 22 05 56 20

Nyere tids kulturminner: hanne.libak@afk.no, 22 05 56 28



**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** noreply.saksbehandling@vegvesen.no  
**Sendt:** 25. oktober 2017 14:37  
**Til:** Henning Kaland  
**Emne:** Dokument 17/166193-3 Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for gnr 135 bnr 177, 549, 548, 245 og 456, Jessheim i Ullensaker kommune sendt fra Statens vegvesen  
**Vedlegg:** 17\_166193-3Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for gnr 135 bnr 177, 549, 548, 245 og 456, Jessheim i Ullensaker kommune.pdf

Til Henning Kaland

Vedlagt oversendes dokument **17/166193-3 Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for gnr 135 bnr 177, 549, 548, 245 og 456, Jessheim i Ullensaker kommune** i sak **Reguleringsplan for gnr. 135 bnr. 177, 549, 548, 245 og 456 i Ullensaker kommune – Detaljregulering** fra **Statens vegvesen**. Se vedlegget for innholdet i utsendelsen.

Eventuelle henvendelser vedrørende behandlingen kan rettes til [firmapost@vegvesen.no](mailto:firmapost@vegvesen.no) eller i vårt [kontaktskjema](#).

*Dette er en systemgenerert e-post, og skal ikke besvares.*

Til Henning Kaland

Vedlagt sender vi dokument **17/166193-3 Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for gnr 135 bnr 177, 549, 548, 245 og 456, Jessheim i Ullensaker kommune** i sak **Reguleringsplan for gnr. 135 bnr. 177, 549, 548, 245 og 456 i Ullensaker kommune – Detaljregulering** frå **Statens vegvesen**. Sjå vedlegget for innholdet i utsendinga.

Eventuelle førespurnader som gjeld behandlinga kan rettast til [firmapost@vegvesen.no](mailto:firmapost@vegvesen.no) eller i [kontaktskjemaet](#) vårt.

*Dette er ein systemgenerert e-post du ikkje kan svare på.*

Attn. Henning Kaland

Enclosed you will find the document **17/166193-3 Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for gnr 135 bnr 177, 549, 548, 245 og 456, Jessheim i Ullensaker kommune** from the Norwegian Public Roads Administration.

If you have queries regarding this case, please contact [firmapost@vegvesen.no](mailto:firmapost@vegvesen.no).

*This is an automatically generated email – please do not reply.*



## Statens vegvesen

Code: Arkitektur AS  
Akersgata 16  
0158 OSLO

Henning Kaland

Behandlende enhet: Region øst	Saksbehandler/telefon: Grethe Bøe / 24058173	Vår referanse: 17/166193-3	Deres referanse: 538GOT	Vår dato: 25.10.2017
----------------------------------	---	-------------------------------	----------------------------	-------------------------

### Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for gnr 135 bnr 177, 549, 548, 245 og 456, Jessheim i Ullensaker kommune

Vi viser til oversendelse datert 27.09.2017.

Det varsles oppstart av detaljregulering for eiendommene gnr 135 bnr 177, 549, 548, 245 og 456 på Jessheim. Planområdet er på 7114 m<sup>2</sup> og omfatter et areal mellom jernbanen og Gotaasalleen, Gotaasalleen samt deler av kryssene med fv. 454.01 Trondheimsvegen og fv. 178.01 Algarheimsvegen.

Av varselet framgår det at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for urbanisert fortetting med leilighetsbygg i sentrum av Jessheim i hht byplanens prinsipper. Det skal legges til rette for etablering av boliger, næringsvirksomhet samt park og parkering under terrenget.

Statens vegvesen har følgende merknader til det varslede planarbeidet:

- For de tiltakene som berører fylkesvegene må det lages en teknisk plan som grunnlag for reguleringsplanen. Den tekniske planen skal være godkjent av Statens vegvesen før reguleringsplanen vedtas.
- Av planbestemmelsene må det framgå at eventuelle tiltak på fylkesveg skal utføres i hht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen.
- Vi minner om at det i planbestemmelsene må det sikres at gjeldene grenseverdier for støy overholdes for planområdet.
- Vi forutsetter at planarbeidet koordineres mot det pågående arbeid med mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim, forprosjektet som er gjennomført for fv. 454.01 Trondheimsvegen og planene for utbedring av rundkjøringen i fv. 178.01.
- Gjennom planarbeidet må det legges til rette for god framkommelighet for buss og et godt tilbud for gående og syklende.

Postadresse  
Statens vegvesen  
Region øst  
Postboks 1010 Nordre Ål  
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00  
firmapost-ost@vegvesen.no  
Org.nr: 971032081

Kontoradresse  
Østensjøveien 34  
0667 OSLO

Fakturaadresse  
Statens vegvesen  
Regnskap  
Postboks 702  
9815 Vadsø

- Vi forutsetter at en i planarbeidet ikke går utover den parkeringsnormen som er satt i byplanen for Jessheim.

Utover overnevnte har vi ingen øvrige merknader til det varslede planarbeidet. Vi gjør imidlertid oppmerksom på at vi kan komme med eventuelle merknader og krav i forbindelse med det offentlige ettersynet av planforslaget.

Vegavdeling Akershus – planseksjonen  
Med hilsen

Arne Kolstadbråten  
Fagkoordinator

Grethe Bøe

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi

Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Bane NOR SF, Postboks 4350, 2308 HAMAR

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Pb 8111 Dep , 0032 OSLO

Ullensaker kommune, Postboks 470, 2051 Jessheim

**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** Tarjei Høidahl <th@spranget.no>  
**Sendt:** 25. oktober 2017 14:42  
**Til:** Henning Kaland  
**Kopi:** Håkon Solheim  
**Emne:** Gotaasalleen 3-7 på Jessheim  
**Vedlegg:** CCF25102017.pdf

Vennligst se vedlagt for våre innspill i forbindelse med ovennevnte.

Med vennlig hilsen  
Tarjei Høidahl  
Spranget AS

Code Arkitektur AS

Henning Kaland

[hk@code.no](mailto:hk@code.no)

Jessheim, 25.10.2017

## **Varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid i Gotaasalleen 3 – 7 på Jessheim.**

Viser til mottatt varsel om oppstart og vil her komme med våre innspill som vi ber tiltakshaver om å vurdere i den videre detaljreguleringsprosessen.

1. Utbyggingsområdet øst for innkjøringsvegen i Gotaasalleen egner seg for urbanisering og kraftig fortetting. Som nabo litt lenger vest på samme område K2 i Byplan tenker vi at en transformasjon hvor man da går fra dagens eneboligbebyggelse og til høyhus er noe som vil passe fint på denne eiendommen og for så vidt på resten av K2 når den tid kommer.
2. Det å markere ett av de høyeste punktene i Jessheim sentrum virker riktig sett i et byutviklingsperspektiv og vi oppfordrer til høy utnyttelse der.
3. Vi oppfordrer til at parkering – både for fastboende og for gjester - løses på egen eiendom og da fortrinnsvis i egen parkeringskjeller.
4. Det er allerede påbegynt utviklingssamtaler mellom de øvrige grunneierne i «K2 vest» og dersom man kommer frem til et helhetlig grep på område K2 – vest for stikkvegen Gotaasalleen – vil denne delen da bli det naturlige neste detaljreguleringsområde for seg selv. Derfor støtter vi at detaljreguleringsområde som er illustrert i nabovarselet blir det endelige detaljreguleringsområde.

Vi ønsker lykke til i detaljreguleringsprosessen og håper at tiltakshaver vil tilstrebe god og spennende arkitektur som vil tilføre Jessheim som sted noe nytt.

Med vennlig hilsen

For Sølvgården AS



Tarjei Høidahl

**Daniel Jacobsen**

---

**Fra:** Pål Christian Wethal <pal@weenbo.no>  
**Sendt:** 25. oktober 2017 21:34  
**Til:** Henning Kaland  
**Kopi:** Dag Engelsrud  
**Emne:** Oppstart detaljregulering Gotaasalleen, Jessheim

Hei

Viser til mottatt varsel vedrørende detaljregulering for Step Eiendom AS på Jessheim, deres ref 538 GOT. Gotaasalleen, Jessheim

Vi ønsker å påpeke viktigheten av at sentrumseiendom i Jessheim utnyttes riktig. Det bør derfor legges opp til høy utnyttelse av eiendommene. Følgelig et høyt antall etasjer og ikke minst spennende bymessig arkitektur med gode materialvalg.

For ordens skyld kan det nevnes at det er innledet samtaler om utvikling av eiendommer på vestsiden av Trondheimsvegen, deriblant vår eiendom 134/12.

Lykke til med prosjektet.

*Med vennlig hilsen*

*Pål Christian Wethal*

---

Tlf: [+47 472 34 504](tel:+4747234504)

**Bowe Eiendom AS**

**WeenBo Gruppen AS**  
Erling Grønlands Veg 2A  
2050 Jessheim

[www.weenbo.no](http://www.weenbo.no)  
[www.weenbo.byggmann.no](http://www.weenbo.byggmann.no)

[Sjekk oss ut på Facebook!](#)

Vi er en del av:



[www.byggmann.no](http://www.byggmann.no)

**Henning Kaland**

---

**Fra:** Carl Fredrik Fari <carl.fred.fari@gmail.com>  
**Sendt:** onsdag 25. oktober 2017 23.26  
**Til:** Henning Kaland  
**Kopi:** postmottak@ullensaker.kommune.no  
**Emne:** Varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid i Ullensaker kommune -  
uttalelse fra naboer  
**Vedlegg:** Code brev 251017.docx

Hei,

det vises til Code sitt brev 27. f.m. vedrørende ovennevnte på vegne av tiltakshaver.

Vedlagt oversendes uttalelse til varselet av i dag fra flere av naboene til planområdet.

Med vennlig hilsen  
Carl Fredrik Fari

Grunneiere K2/Jessheimporten

Jessheim, 25. oktober 2017

Code: arkitektur AS  
Akersgata 16  
0158 Oslo  
v/ Henning Kaland, epost hk@code.no

**Uttalelse til varsel om oppstart av detaljreguleringsarbeid på eiendommene gnr 135 bnr 177, 549, 548, 245 og 856 i Ullensaker kommune**

Det vises til Codes brev av 27. september 2017 på vegne av tiltakshaver Step Eiendom AS vedrørende ovennevnte.

Undertegnede eier eiendommer i K2/Jessheimporten, og er naboer til planområdet som ønskes regulert.

Når planområdet nå søkes fortettet med leilighetsbygg er vi av den oppfatning at den i varselet angitte plangrensen bør utvides til å gjelde hele kvartalet, dvs det som i byplanen er benevnt som K2/Jessheimporten. Dersom planarbeidet skal "legge til rette for urbanisert fortetting med leilighetsbygg" i tråd med byplanens prinsipper, bør således hele K2 vurderes og reguleres samlet. Dette vil bidra til en helhetlig utvikling av området, også med tanke på vei/adkomstløsninger, gode utearealer og områdets verdi som adkomst til Jessheim sørfra.

Det vises i denne sammenheng til uttalelser i byplanen vedrørende Jessheimporten (Trondheimsveien 55-61). I byplanen legges til grunn at bebyggelsen i Jessheimporten bør bevares. Under punktet "fortetting" heter imidlertid at "*dersom området skal utvikles på en annen måte enn ved bevaring bør det vurderes et helhetlig grep for hele kvartalet fra jernbaneovergangen og opp til Gotaasalleen*".

Istedenfor å regulere deler av området må man derfor vurdere en helhetlig utvikling av hele K2/Jessheimporten, jfr. plan- og bygningsloven § 12-2.

Med vennlig hilsen

Tone Haave og Carl Fredrik Fari  
(gnr 135/bnr 857)

Kjersti Enstad og Knut Espen Digerud  
(gnr 135/bnr 243)

Per Brovold  
(gnr 135/bnr 230 og 362)

Dag Frode Kongsrud  
(gnr 135/bnr 244)



Arne Velde  
(gnr 135/bnr 202)

Roar Sand  
(gnr 135/bnr 233)

Eva og Kristen S. Fari  
(gnr 135/bnr 139)

Rigmor og Espen Bjervig  
(gnr 135/bnr 46)

Stig Gunleiksrud  
(gnr 135/bnr 88)

Kopi:  
Ullensaker kommune, Areal og landbruk, postboks 470, 2051 Jessheim  
(sendes også til epost [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no))



Code arkitekter as v/Henning Kaland

Saksnr.:  
2017/636-28

Deres ref.:

Saksbehandler:  
May Kristine Andersen

Dato:  
18.10.2017

## MERKNADER FRA INTERN HØRING - K2 GOTAASALLEEN 5-7

Som en del av varsel om oppstart har vi hatt en intern høring på oppstart av reguleringsplanen. Under følger et sammendrag av de merknadene som er mottatt.

Kommunen anbefaler sterkt at i forbindelse med dette planarbeidet vurderes et helhetlig grep for hele K2. På denne måten vil det være mulig å finne bedre egnete løsninger når det gjelder støy, bevaringshensyn, utnyttelse, utearealer, trafikk, mm., enn hvis området utvikles stykkevis. Dette er en sentral og viktig tomt for Jessheims som bør utvikles helhetlig for å styrke Jessheims identitet, og med løsninger som gir noe tilbake til byen.

Det er foreslått en høyere utnyttelsesgrad enn det som er gitt i Byplanen. Selv om planområdet ligger stasjonsnært, er det del av K2 hvor flere bevaringshensyn må ivaretas i planlegging (Herredshuset/Bevaringstrianglet, Jessheimsporten og stasjonsområdet). Dette tilsier at en høyere grad av utnyttelse enn 150 % - 200 % BRA vil være vanskelig å forene med bevaringshensyn, og igjen understreker behovet for helhetlig planlegging av hele K2. Den foreslåtte bebyggelsen er på 6-8 etasjer. Dette vurderes for høyt og bør trappes ned, spesielt mot Herredshuset.

Forslagstiller har meldt i fm. rullering av boligbyggeprogrammet en ønsket kvote på 200 boenheter. Dette vurderes som et alt for høyt antall boenheter å ha innenfor et planområde på ca. 7 daa, og det er derfor viktig at det settes krav til variasjon i størrelsen av boenheter for å sikre at det blir attraktivt for ulike målgrupper å bo i sentrum.

Det ligger ingen nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Tilgrensende området i nord på gnr. 135/45 ligger imidlertid Herredshuset, som har svært høy verneverdi i kommunens kulturminnevernplan. Her er det en målsetting å legge til rette for at bygningen fortsatt kan oppleves som et markant element i bybildet. For at Herredshuset skal kunne oppleves på denne måten, er det viktig at det får tilstrekkelig med rom og luft rundt seg. Videre er Herredshuset omfattet av hensynssone for bevaring i byplan Jessheim, med følgende retningslinje: «Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk». Det er således viktig at ny bebyggelse i Gotaasalleen hensyntar Herredshuset i disse henseender, jf. referat fra oppstartsmøtet. Byplanens bestemmelser understreker også at nybygg i K2 må trappes ned mot verneverdig bebyggelse.

Reguleringsplan for Jessheim sentrum (1997) inkluderer nordre del av planområdet for detaljregulering Gotaasalleen. Her sier § 2 Fellesbestemmelsene (pkt. 2.03) at «Ny bebyggelse skal søkes tilpasset eksisterende karakteristisk bebyggelse, i dimensjoner, fasaderytme, takform, farger

m.m, fortrinnsvis i et tidsmessig formspråk. Målsettingen skal være å forsterke og videreutvikle Jessheims steds karakter.» Disse prinsippene er i tråd Riksantikvarens nye bystrategi, som bl.a. anbefaler mer tilpasning og mindre kontrast. Dette innebærer at nybygg og endringer i de viktigste historiske byområdene i større grad bør videreføre byggeskikken og tilpasses det eksisterende bygningsmiljøet i høyde, volum, utforming og materialbruk. Detaljregulering for Gotaasalleen bør ta dette innover seg. «Jessheimporten» gnr. 135/46, 88 og 139 sør for planområdet er også omfattet av hensynssone for bevaring, og må hensyntas etter de samme bestemmelser/retningslinjer i byplanen som beskrevet ovenfor for Herredshuset.

Kommunen er opptatt av kvalitet i byens uterom, og jobber i denne sammenheng for et snarlig vedtak av retningslinjer for kunst i det offentlige rom i Ullensaker kommune. Her legges det opp til et samarbeid med private utbyggere slik at retningslinjene for kunst følges i alle byutviklingsprosjekter. Dette kan bli relevant for utbyggingsplanene i Gotaasalleen.

I forhold til trafikale problemstillinger, anbefales det å vente på de strategiske avklaringer som vil bli gjort i fm. mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim, bl.a. prioritering av gater for gående, syklende og kollektiv i sentrum. Dette vil gi et bedre utgangspunkt for å vurdere konkrete løsninger for Gotaasalleen som ivaretar utviklingen av K2 over et lengre perspektiv.

Det er ikke tilstrekkelig kapasitet på vann i planområdet og det må forventes å måtte ha tilknytningspunkter utenfor planområdet. Det er i dag store kapasitetsproblemer på avløp i Jessheim og det vil ikke være mulig å tilknytte dette området til kommunens avløpsnett før det er kapasitet. Spillvann kan ikke føres mot jernbanen, men må føres mot enten Gotaasalleen eller Trondheimsvegen.

I bestemmelsene tas inn et punkt om at ny bebyggelse i reguleringsplanen tillates ikke tilkoblet kommunalt nett før det er kapasitet. Det skal utarbeides en VA-rammeplan som skal foreligge senest til rammesøknad, samt detaljtegninger over utvendig VA-anlegg som skal behandles av VARV-enheten før det gis igangsettingstillatelse for anleggene. Det skal være lokal overvannshåndtering på egen eiendom med fordrøyning og infiltrasjon. Utbygger skal beregne og beskrive løsninger for den dimensjonerende mengde overvann som gir høyest avrenning fra dette området ved 20-års gjentakintervall, med 40 % klimapåslag. Det beskrives og beregnes hvordan overvannet håndteres med valgt overvannsløsning, og hvordan flomveier er sikret når kapasitet i overvannshåndtering overskrides. Overvannshåndtering skal behandles av kommunen før igangsettingstillatelse til tiltaket gis. Utvendig VA-anlegg skal være godkjent som driftsklart av VARV-enheten og minimum ha brukstillatelse før det kan gis igangsettingstillatelse for bebyggelsen de skal betjene.

Under fellesbestemmelsene skal all prosjektering og utførelse av vann- og avløpsanlegg skal skje i henhold til gjeldende VA-norm for Ullensaker kommune, samt de anvisninger som gis av VARV-enheten.

Overflatevann/takvann/drensvann skal behandles etter prinsippet om lokal overvannshåndtering, det tillates ikke tilført spillvannsledningen. Infiltrasjon og fordrøyning av overvann gjennom grunnen i området kan utformes som del av uteanlegget. Flomveier sikres.

Ullensaker kommune har krav om installasjon av vannmåler i alle næringsbygg. For gebyrberegning er vann inn lik vann ut. Alle næringsabonnenter, midlertidige bygg og eiendommer med basseng skal måle vannforbruk over vannmåler. Kombinasjonsbygg med næring og bolig skal ha hovedvannmåler, og egne målere for næringsseksjoner og gjerne i boligseksjonene for å få riktig fordeling av vannforbruket. Vi anbefaler vannmåler for å måle forbruket i rene boligbygg.

Ullensaker kommune vurderer å innføre krav om at alle eiendommer som skal tilknyttes kommunalt nett skal måle vannforbruket. Det anbefales at det legges til rette for at det kan installeres vannmåler(e) for den enkelte abonnent (G/Bnr/Fnr/Snr). Melding om installasjon av vannmåler skal rettes kommunen. For installasjon, bruk og leie av vannmåler gjelder kommunens VA gebyrforskrift, standard abonnements vilkår og øvrige retningslinjer. Utfyllende informasjon, regelverk og skjemaer på [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no).

For næringsvirksomhet skal det søkes kommunen om nødvendig tillatelse til utslipp og /eller påslipp av avløpsvann. For å avklare om virksomheten trenger tillatelser, skal det skriftlig gjøres rede for kommunen hva slags virksomhet som skal drives.

Virksomhet med oljeholdig avløpsvann som omfattes av Forurensingsforskriftens kapittel 15, skal søke kommunen om utslippstillatelse, øvrige skal avklare spørsmål om utslippstillatelser hos Fylkesmannen. Der oljeholdig avløpsvann er tenkt ført til kommunens avløpsnett, skal det også søkes om påslippstillatelse. Søknad skal være i henhold til Forskrift om olje og/eller fettholdig avløpsvann for Ullensaker kommune, vedtatt 8.11.16.

Virksomhet med avløpsvann som er tenkt ført til kommunens avløpsnett, skal søke om tillatelse til påslipp etter Forurensingsforskriftens kapittel 15A. Dette gjelder også virksomheter som har utslippstillatelse fra annen myndighet. For fettholdig avløpsvann gjelder Forskrift om olje og/eller fettholdig avløpsvann for Ullensaker kommune, vedtatt 8.11.16.

Utfyllende informasjon, regelverk og søknadsskjemaer på [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no)

Næringsvirksomhet og midlertidige bygg skal måle alt vannforbruk over vannmåler. Det skal legges til rette for at nødvendig målinger av vannforbruk og belastning av utslipp av avløpsvann fra en virksomhet kan gjøres. Kommunens forskrifter skal følges og skjema om å installere vannmåler skal benyttes. Målt vann er grunnlag for vann og avløpsgebyrer.

Det er i kommunens renovasjonsforskrift et krav om at det skal utarbeides detaljerte renovasjonsplaner som VARV-enheten skal godkjenne. Etter vedtak i kommunestyret 8.12.15, skal tilrettelegging for renovasjon for en utbygging beskrives i en renovasjonsplan, og som hovedregel skal renovasjonsplanen følge som vedlegg til en detaljreguleringsplan. Den nedgravde avfallsløsningen skal planlegges sammen med øvrig teknisk infrastruktur for hensiktsmessig og optimal løsning.

Renovasjonsplan skal beskrive kjørbare veg med målsatt vegbredde, kurvatur/svingradius og sporingskurver for renovasjonskjøretøyets kjøremønster, frisiktlinjer, sikkerhetskrav samt henteavstander for renovatør som skal vises ivarettatt på planen. \*kjørbare vei, betyr en gjennomgående vei eller blindvei som har snuplass og dessuten kurvatur, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle et renovasjonskjøretøy (stor lastebil). Det skal redegjøres for beholderkapasitet pr fraksjon, og etter behov en mulighet for å øke kapasiteten. For planområdet med småhusbebyggelse/leiligheter, skal det legges til rette for fellesløsninger i form av nedgravd avfallsløsning.

Mottatte søknad inneholder næringsdel, og her skal synliggjøres hvordan ordning for husholdningsavfall holdes adskilt fra næringsavfallet. En ordning for næringsavfall skal tilrettelegges etter gjeldende regelverk for næringsvirksomhet som skal benyttes på eiendommen. Eier er ansvarlig for å legge til rette for avfallshåndteringen av eget avfall innenfor regelverket for den enkelte virksomhet. Forurensingslovens § 32 gir bestemmelser for håndtering av næringsavfall. Kommunen har muligheter for å foreta tilsyn.

Veiavdelingen er bekymret for å tilføre Gotaas Alleen mere trafikk enn den som er pr. d.d.

Det er utført trafikktegninger fra SVV som sier ÅDT ca. 6500. Driftsavdelingen har hatt en egen telling, men denne er ikke sikker nok og ønsker en måling til før det blir opplyst ÅDT. For adkomsten

fra Gotaas Alleen må det ses på vegbredde både i Gotaas Alleen og i den interne vegen på planområdet. Statens Vegvesen har utarbeidet en skisseplan for sykkelfelt og fortau i Trondheimsvegen, og det bør derfor velges lik løsning i Gotaas Alleen.

Med hilsen

May Kristine Andersen  
rådgiver/LARK  
Regulering