

**REVISJON 11.10. 2018**

## **PLANBESKRIVELSE**

### **DETALJREGULERINGSPLAN FOR GOTAASALLEEN 3C, 5 OG 7, JESSHEIM SENTRUM 1. GANGS BEHANDLING**

1. gangsbehandling:    XX.XX.XXXX  
Vedtatt:                XX.XX.XXXX



## INNHOLDSFORTEGNELSE

VEDLEGGSLISTE

SAMMENDRAG

BAKGRUNN:

SAKSGANG

EIERFORHOLD

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

PLANSTATUS

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

ILLUSTRASJONSPLAN

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### **VEDLEGG:**

01. Plankart forslag (M 1:500). revisjon 06.07.2018

02. Reguleringsbestemmelser forslag revisjon 06.07.2018

03. ROS-analyse

04. Varsel planoppstart; Brev, Avisannonse

05. Innkomne merknader

06. Illustrasjonsprosjekt (A3).

06.1 Nedtrapping bygg B

06.2 Uteoppholdsarealer

06.3 Planer bygg B og C

07. Støyrapport

08. Notat vedr grunnforhold

09. Trafikkrapport

10. Sol- og skyggestudie

11. Arealoppstilling – Nøkkeltall revisjon 06.07.2018

12. Plan- og veiprofil

## **SAMMENDRAG:**

På vegne av Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS utarbeider Code arkitektur et planforslag for Gotaasalleen 3- 7. Planens formål er å legge til rette for bygging av to leilighetsbygg, med tilhørende parkeringskjeller og park, på eiendommene gnr. 135/ bnr.177, 549, 548, 245 og 856 i Ullensaker Kommune. I den forbindelse må Gotaasalleen fra rundkjøringen i Trondheimsvegen til innkjøringen gnr/bnr. 135/177 (DnB) utbedres. Byggene består av til sammen ca. 130 leiligheter, med publikumsrettet næringsvirksomhet på bakkeplan mot Gotaasalleen.

Under utarbeidelsen av illustrasjonsprosjektet har det vært to hovedfokus; *Bokvalitet og bykvalitet*. Bokkvaliteten er særlig søkt ivaretatt gjennom fokus på gode leilighetsplaner, rause private uteoppholdsarealer samt å utnytte tomtens fine beliggenhet og utsikt. Bykvaliteten oppnås gjennom å tilrettelegge for publikumsrettet virksomhet på gateplan mot Gotaasalleen, samt å legge til rette for gatetun foran Herredshuset. Vi tror dette er et grep som både bidrar til aktivitet og liv på gateplan, samtidig som bylivet virker som en positiv faktor på boligområdet.

Tomten ligger sentralt på Jessheim, tvers overfor Herredshuset. Dette er en god plassering med tanke på knutepunktfortetting, med kun et par minutters gåavstand til kollektivtilbud som buss og tog. Planforslaget søker å legge til rette for boliger med urbane kvaliteter. Det ønskes også å innpasse strøksrettet næring mot Gotaasalleen samt et parkrom/uteoppholdsareal mellom boligbyggene. Parkering er planlagt under bakkeplan.

### **Bebyggelsesstruktur og grønne kvaliteter**

Ny bebyggelse består av et punkthus mot Gotaasalleen og et lamellbygg langs jernbanen. I tillegg skal den opprinnelige delen av Sparebankbygget bevares.

På bakkeplan mot gaten legges det til rette for kafeer og strøksbutikker som bidrar til å skape liv i sentrum. Bebyggelsesstrukturen er også uformet med tanke på å forholde seg best mulig til naboer og å legge til rette for videre utvikling av K2-området. Grepet med oppdeling av bebyggelsen skaper plassdannelse og åpenhet, noe som tilfører området nye og grønne kvaliteter. Med dette ønsker vi at vårt prosjekt skal gi et positivt tilskudd til en grønn og fremtidsrettet byutvikling på Jessheim, med åpne byrom der det er godt å oppholde seg.

### **Byrom**

I planforslaget ønsker vi å skape et godt *byrom foran Herredshuset*. Herredshuset utgjør et fondmotiv på plassens nordside, med det bevarte bankbygget på sørsiden. Vi mener et slikt grep understreker og forsterker Herredshusets betydning. Dette byrommet kan også tydeliggjøres ytterligere ved å benytte samme oveflatemateriale på hele plassen, slik at bilene i Gotaasalleen passerer over plassen.

### **Hva tilfører prosjektet Jessheim?**

Under arbeidet med å utvikle et skisseprosjekt på tomten undersøkte vi en rekke ulike plangrep, og oppdaget da dette grepet har en rekke positive muligheter for byen:

- + Ved å øke høyden noe på nybyggene kan vi oppnå en rimelig utnyttelse og samtidig få mer plass på bakkeplan til å utvikle gode uteområder for boligene og byen.
- + Tilføre grønne, urbane kvaliteter til Jessheim sentrum.
- + Plangrepet muliggjør en videreføring av parkdraget fra gamlebyen hvor grønnstrukturen trekkes inn mellom byggene og inn i et nytt parkrom, noe som kan tilføre området nye kvaliteter.
- + Publikumsrettet næring på bakkeplan som kafe, strøksbutikk etc.
- + Gode boliger med varierte fasader og materialbruk i sentrum.

+ God tilrettelegging for gående og syklende.

Vi mener et slikt planforslag- med noe økte høyder- er i tråd med kommuneplanens intensjoner om god bymessig sentrumsutvikling på Jessheim.

### **Trafikk**

Gjennom planarbeidet er det utført trafikkanalyse for å avdekke hvor stor trafikkbelastningen på Gotaasalleen vil bli som følge av utbyggingen. I forbindelse med oppgraderingen av veien vil det etableres sykkelfelt i begge kjøreretninger og plassen mellom Herredshuset og Bankbygget får et nytt enhetlig gategulv som forsterker plassdannelsen foran Herredshuset, og som legger bedre til rette for å utnytte plassen til arrangementer etc. i fremtiden.

I planprosessen utfordret tiltakshaver byplanen/kommuneplanen på byggehøyder. Dette ble fremmet som egen prinsipp sak i Formannskapet. Formannskapet vedtok 06.02.2018, tillatte byggehøyder på seks etasjer mot Gotaasalleen og fire til syv etasjer mot jernbanen. I tillegg ble det vedtatt at deler av Bankbygget fra 1930-tallet skal bevares. Planforslaget holder seg godt innenfor gjeldende regulering for utnyttelse av eiendommen.

Vedtaket i Formannskapet om bevaring av deler av bankbygget medførte utfordringer med tanke på å oppnå ønsket utnyttelse av eiendommen på opp mot 200% BRA, som gjeldende kommuneplan åpner for. Vedtaket medførte dermed behov for omprosjektering av plangrepet.

Ettersom de private uteoppholdsarealene er av høy kvalitet foreslås det at sentrumskravet til MUA på 25m<sup>2</sup> per 100 boligbruksareal, blir gjeldene for hele planområdet.

### **BAKGRUNN:**

- **Forslagsstiller:** Code: arkitektur AS v/ Henning Kaland, [hk@code.no](mailto:hk@code.no)  
Akersgata 16, 0158 Oslo
- **Tiltakshaver:** Step Eiendom AS c/o Stor-Oslo Eiendom AS v/ Pål Erik Kind,  
[pal.erik@soeiendom.no](mailto:pal.erik@soeiendom.no)
- **Konsulent:** Multiconsult AS v/Ingvild Hegrenæs, seksjonsleder vei,  
[Ingvild.Hegrenaes@multiconsult.no](mailto:Ingvild.Hegrenaes@multiconsult.no)
- **Konsulent:** Brekke & Strand Akustikk AS v/ Jarle Ellefsen, rådgiver akustikk,  
[jel@brekkestrand.no](mailto:jel@brekkestrand.no)
- **Konsulent:** Norsam AS v/ Anton A. Bakken, rådgivende ingeniør samferdsel,  
[norsamas@online.no](mailto:norsamas@online.no)
- **Konsulent:** Løvlien Georåd
- **Planens hensikt:** er å legge til rette for boligfortetting nær Jessheims kollektivknutepunkt. Bygging av to leilighetsbygg med publikumsrettet næring på gateplan, parkering under terreng og en videreføring av grønnstrukturen fra gamlebyen. Bevaring av deler av Gotaasalleen 7 (Bankbygget fra 1930-tallet) og en oppgradering av Gotaasalleen med ny veiprofil. I den forbindelse vil det etableres et gatetun «shared space» mellom Herredshuset og Bankbygget.

## SAKSGANG

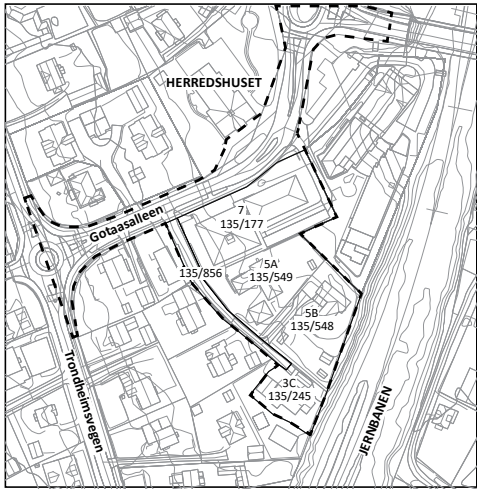
### Oppstartsmøte

Det ble avholdt oppstartsmøte med kommunens planavdeling 29.06.2017. I forkant av dette ble det også avholdt et avklaringsmøte med samme avdeling 08.05. 2017.

### Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 27.09.2017 i Romerikes blad, Eidsvoll og Ullensaker blad og på kommunens nettsider. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev av 27.09.2017. Merknadsfristen var 25. 10. 2017.

**VARSEL OM OPPSTART**  
**DETAJLREGULERING I ULLENSAKER KOMMUNE**



I henhold til plan- og bygningsloven §12-8 gjøres det herved kjent at det er startet arbeid med detaljregulering for 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 syd for Herredshuset. Planområdet har en størrelse på 7 114m<sup>2</sup> + tilstøtende veier. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for urbanisert foretting med leilighetsbygg i Jessheim sentrum, i tråd med byplanens prinsipper. Tiltaket omhandler bolig med næringsvirksomhet, samt park med parkering under terreng.

Arbeidet utarbeides på vegne av tiltakshaver Step Eiendom AS.

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.

Send gjerne kopi til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, postboks 470, 2051 JESSHEIM, eller postmottak@ullensaker.kommune.no, innen 25.10.2017.

Det kom inn 15 uttalelser innenfor fristen, samt en samlet uttalelse fra kommunen etter fristen.

#### 1. Ruter AS, 02.10.2017 –

- Fra 8.10.2017 vil ikke Ruter benytte Gotaasalleen i sine rutetilbud. Forslagstiller bør se på nye løsninger for Gotaasalleen og kryssløsningen ved Trondheimsveien som er mer tilrettelagt sykkelvennlig enn dagens løsning.
- Ruter anbefaler i midlertid en begrensning av parkeringsdekningen og anbefaler en etablering av sykkelparkering nær inngangspartiene.

*Forslagstillers kommentar: Sykkelfelt i på begge sider av Gotaasalleen er sikret i planforslaget. Rundkjøringen i krysset Trondheimsveien/Gotaasalleen vil bli regulert samtidig som Trondheimsveien da dette er en fylkesvei. Planforslaget forholder seg til parkeringskravet i byplanen på 1 bil pr. boenhet + 0,2 gjesteoppstillingsplass pr. boenhet. Det er lagt opp til stor grad av sykkelparkering nær inngangspartiene.*

## 2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 02.10.2017 –

- Har foreløpig ingen konkrete merknader til reguleringen.

*Forslagstillers kommentar: Ingen kommentar.*

## 3. NVE, 27.09.2017 –

- NVE har lagt ved en sjekkliste for hva som må ivaretas i planprosessen.

*Forslagstillers kommentar: Sjekklista er lagt til grunn ved utarbeidelse av ROS-analysen. Videre vises til geoteknisk rapport for vurdering av områdestabilitet.*

## 4. Bane Nor, 24.10.2017 –

- Det er viktig av planen ivaretar en høy utnyttelse og ikke reduserer utbyggingspotensiale for stasjonsområdet. Bane Nor varsler at utbygging av dobbeltspor vil komme, men det er foreløpig ikke tidfestet. En støyvurdering må ivareta en framtidig økning i togtrafikken. De henviser videre til veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging og deres eget tekniske regelverk og forventer at vi setter oss inn i dette materialet.

*Forslagstillers kommentar: Det er lagt opp til en utnyttelse i tråd med byplanen, men grunnet bevaring av Bankhuset ligger utnyttelsen på noe under 200%. Det er lagt inn byggegrense 30 meter fra nærmeste midt spor. Videre tillates det ikke leiligheter som ensidig vender mot jernbanelinjen. Teknisk regelverk vil bli fulgt opp i den videre prosjekteringen.*

## 5. Hafslund nett, 24.10.2017 –

- Hafslund ønsker kontakt tidlig i planprosessen og påpeker spesielt at det må avsettes areal til nettstasjon.

*Forslagstillers kommentar: RIE fra Multiconsult har hatt kontakt med Hafslund og avdekket at det er behov for ny nettstasjon innenfor planområdet. Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene og nærmere plassering vil bli utredet i nest prosjektfase.*

## 6. Akershus fylkeskommune, 25.10.2017 –

- Ønsker høy arealutnyttelse på tomten. Samtidig er det viktig at kulturminnehensynene i området ivaretas. Begrenset parkeringsdekning og krav til sykkelparkering.

*Forslagstillers kommentar: Planforslaget legger til rette for en arealutnyttelse mellom 150%-BRA og 200%-BRA. Dette mener vi er hensiktsmessig tatt i betraktning beliggenheten nær sentrum av Jessheim. Bebyggelsen trappes ned mot bevaringsverdig bebyggelse både i nord (Herredshuset) og i syd, samt at Bankbygget innenfor planområdet bevares. Planforslaget forholder seg til parkeringskravet i byplanen på 1 bil pr. boenhet + 0,2 gjesteoppstillingsplass pr. boenhet. Videre er det lagt opp til høy andel sykkelparkering og at denne i stor grad skal legges under tak nær inngangspartiene.*

## 7. Statens Vegvesen, 25.10.2017 –

- Statens vegvesen påpeker at den tekniske planen skal være godkjent av dem, før reguleringsplanen vedtas. God fremkommelighet for buss, godt tilbud for gående og syklende. Forutsetter at det ikke legges opp til mer parkering enn satt i byplanen.

*Forslagstillers kommentar: Planavgrensningen er endret etter varslingen og det er kun Gotassalleen (kommunal vei) frem til rundkjøringene som er innlemmet i planområdet. Det skal således ikke gjennomføres noen tiltak på fylkesvei. Støykrav er ivaretatt i bestemmelsene.*

Vider er det planlagt sykkelfelt i begge retninger og utvidet fortau. Planforslaget forholder seg til parkeringskravet i byplanen på 1 bil pr. boenhet + 0,2 gjesteoppstillingsplass pr. boenhet. Busstrase i Gotaasalleen er lagt ned.

#### 8. Knut Espen Digerud Gotaasalleen 3B, 29.09.2017 –

- Beboere i 3b ønsker en detaljert beskrivelse av reguleringen. De blir berørt da avkjørselsveien til deres hus er en del av reguleringen.

*Forslagstillers kommentar: Avkjørselsveien fra Gotaasalleen videreføres og utbedres. Alle eiendommer som har atkomst her i dag sikres atkomst i ny regulering. Planforslaget legges i sin helhet ut til offentlig ettersyn slik at alle naboer kan sette seg inn i saken og får anledning til å komme med merknader/innspill til planen.*

#### 9. Yngve Kristiansen Gotaasalleen 2A, 29.09.2017 –

- Eiendommen grenser til Gotaasalleen og har to ganger tidligere mistet deler av tomten til utvidelse av veien. De stiller spørsmål til behov for nytt sykkelfelt, da det eksisterende gang- og sykkelfelt knapt brukes. De protesterer på det sterkeste, hvis dette resulterer i at det på nytt tas beslag av privat eiendom og ber umiddelbart om mer informasjon om planarbeidet. Det drives næringsvirksomhet i boligen som er avhengig av parkeringsplass.
- Boligen på tomten er SEFRAK registrert og er en del av det som kommunen beskriver som «bevaringstrianglet». Vibrasjoner fra trafikk har ført til skjevheter, trafikkstøy er allerede forstyrrende og anleggsarbeid vil være direkte ødeleggende. Ønsker detaljopplysninger om hvordan planforslaget vil påvirke deres eiendom.

*Forslagstillers kommentar: Kommunen stiller krav om etablering av sykkelfelt i begge retninger i Gotaasalleen. Ny vegprofil med fortau og sykkelfelt på begge ider av veien er foreslått lagt slik at det skal være minst mulig inngrep på eiendommene nord for Gotaasalleen, og at det meste av utvidelsen tas på sydsiden. Planlagt fortau langs med Gotaasalleen 2a er plassert i eiendomsgrensen og medfører således ikke inngrep på eiendommen. Det ser imidlertid ut til at eksisterende mur langs veien ligger utenfor eiendommen og således kommer i konflikt planlagt fortau/sykkelsti. Videre utforming av gateløpet gjøres i samarbeid med kommunen. Planforslaget legges i sin helhet ut til offentlig ettersyn slik at alle naboer kan sette seg inn i saken og får anledning til å komme med merknader/innspill til planen.*

#### 10. Pål Christian Wethal, Erling Grønlands veg 2A, 25.10.2017 –

Wethal mener området bør ha høy utnyttelse, høyt antall etasjer og spennende bymessig arkitektur med gode materialvalg.

*Forslagstillers kommentar: Planlagt utnyttelsen er i tråd med føringer i byplanen. Spennende og bymessig arkitektur etterstrebes.*

#### 11. Samlet uttalelse fra grunneiere K2/Jessheimporten – gnr 135/ bnr 202,233,139,46,88,857,243,230,362,244, 25.10.2017 –

- Ønsker at området K2/Jessheimporten reguleres samlet for å oppnå en helhetlig utvikling av området. Foreslår at det utarbeides områderegulering for hele K2, jfr. Pbl § 12-2.

*Forslagstillers kommentar: Det ligger ingen føringer i byplanen om felles planlegging av området. Planforslaget ivaretar krav til utredning og medvirkning på samme måte som en områderegulering. Vedlagt trafikkanalyse omhandler hele K2. Videre mener vi at planforslaget er utformet på en måte som muliggjør at hele område K2 kan få en helhetlig utforming med felles kjøreatkomst.*

#### 12. Terje Laache Gotaasalleen 13, 02.10.2017 –

- Stiller spørsmål ved om bankbygget skal rives og hva som menes med at grensen kan bli justert i løpet av planarbeidet.

*Forslagstillers kommentar: Den opprinnelige delen av bankbygget bevares. Grensen som er nevnt i varselet gjelder ikke tomtegrense, men grensen for reguleringsplanområdet/planavgrensningen. Grensen er justert noe etter varsel om oppstart da deler av rundkjøringer nord og syd i Gotaasalleen er tatt ut av planområdet.*

13. Nils Ø. Vegel Gotaasalleen 13, 04.10.2017 –

- Vegel er beboer i Gotaasalleen 13 og er bekymret for at bankbygget blir høyere enn i dag og at dette gir dårligere lys- og solforhold for han og resten av beboerne i Gotaasalleen 13.

*Forslagstillers kommentar: Bankbygget reguleres til bevaring. Ny bebyggelse innenfor planområdet er plassert og utformet på en slik måte at det tas mye hensyn til eksisterende beboere i Gotaasalleen 13. Lys- og solforhold anses å være godt ivaretatt. Høsten 2017 ble det avholdt informasjonsmøte med styret i sameiet. Planforslaget legges i sin helhet ut til offentlig ettersyn slik at alle naboer kan sette seg inn i saken og får anledning til å komme med merknader/innspill til planen.*

14. Asgeir Kvam, Styreleder i Sameiet Gotaasgården, 04.10.2017 –

- Ønsker informasjon om prosjektet. Antall blokker og høyder.

*Forslagstillers kommentar: Det foreslås bevaring av bankbygget og oppføring av to boligvolumer – ett punkthus langs Gotaasalleen og en lamell langs Jernbanen. I tillegg vil Gotaasalleen oppgraderes med fokus på gående og syklende. Planforslaget legges i sin helhet ut til offentlig ettersyn slik at alle naboer kan sette seg inn i saken og får anledning til å komme med merknader/innspill til planen.*

15. Tarjei Høidahl, Solgården AS, 25.10.2017 –

- Ønsker høy utnyttelse i området, at parkering løses i kjeller og at tiltakshaver tilstreber god og spennende arkitektur som vil tilføre Jessheim som sted noe nytt.

*Forslagstillers kommentar: Planlagt utnyttelse er i tråd med føringer i byplanen. Parkering løses i hovedsak i p-kjeller. Det legges kun til rette for 10 plasser på terreng på nordøst siden av bankbygget som settes av til næring og parkering for beboere i Gotaasalleen 13 (har tinglyst rett til 5 p-plasser på eiendommen). God og spennende arkitektur etterstrebes.*

*Merknad mottatt etter fristen:*

16. Samlet uttalelse fra Ullensaker kommune, mottatt 02. 11. 2017

- Kommunens samlede merknader inneholder en rekke ulike momenter:
  1. Kommunen anbefaler sterkt at i forbindelse med dette planarbeidet vurderes et helhetlig grep for hele K2.

*Forslagstillers kommentar: Planforslagets bebyggelse er bevisst formet med tanke på en videre utvikling av K2-området. Bebyggelsen og uteområdet er søkt plassert på en slik måte at det er naturlig å fortsette en lignende bebyggelsesstruktur på det resterende området.*

2. Det er foreslått en høyere utnyttelsesgrad enn det som er gitt i Byplanen.



*Forslagstillers kommentar: Planforslaget foreslår en utnyttning på 170-175% BRA, noe som er i tråd med Byplanens anbefaling på 150-200% BRA. Forslagsstiller mener dette er en fornuftig utnyttelse nær kollektivknutepunkt, og at utnyttelsen også hensyntar omkringliggende bebyggelse.*

3. Den foreslått kvoten på 200 enheter 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.

*Forslagstillers kommentar: Planforslagets illustrasjonsprosjekt legger opp til ca 130 boenheter. Disse varierer i størrelse fra ca 45 m<sup>2</sup> til ca 130 m<sup>2</sup> Det er lagt særlig vekt på variasjon av større og mindre boliger for å kunne tilby boliger til alle, og for å oppnå en sammensatt og uensartet beboergruppe.*

4. 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.

*Forslagstillers kommentar: Planforslaget bevarer opprinnelig del av bankbygget viv-a-vis Herredshuset, og det skal legges til rette for en tydeligere plassdannelse foran Herredshuset med et enhetlig dekkemateriale og innslag av beplantning. Tanken er at denne plassen også skal kunne brukes til ulike arrangementer (marked etc.) i fremtiden.*

5. Fellesbestemmelser i Reguleringsplan for Jessheim sentrum (1997) sier 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.»

*Forslagstillers kommentar: Planforslagets bebyggelse tar hensyn til eksisterende bebyggelse særlig ved plassering og materialbruk. De nye byggene skal ha tradisjonelle materialer i fasadene som tre eller tegl. Den eldste delen av det eksisterende bankbygget bevares, og vitner om stedets historie, og de nye byggene er trukket unna Herredshuset, og gis en utforming som bryter opp skalaen i de større volumene.*

6. 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.

*Forslagstillers kommentar: Det er i utarbeidelsen av planforslaget lagt stor vekt på at prosjektet skal tilføre byen nye kvaliteter. Det er særlig jobbet med forholdet til Gotaasalleen og Herredshuset. Det legges opp til å skape en tydeligere plassdannelse foran Herredshuset, med et enhetlig gatebelegg, og gotaasallen legges om og opparbeides med trekker og prioritering av myke trafikanter.*

7. 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.

*Forslagstillers kommentar: En vesentlig del av planforslaget er å legge til rette for omarbeidelse av Gotaasalleen der gående og syklende prioriteres gjennom at det skal anlegges toveis sykkelstier og nye fortau. Det synes å være i tråd med ambisjonene i mobiltets- og byutviklingsstrategien.*

8. 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.

*Forslagstillers kommentar: Det vil i det videre arbeidet med planområdet bli utarbeidet en VA-rammeplan, og denne skal legges ved rammesøknad.*

9. 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.

*Forslagstillers kommentar: Det er avsatt plass på planområdet til avfallshåndtering. Det er her tatt utgangspunkt i VARVs retningslinjer for dimensjonering av anlegget, og det er også avsatt plass for snuhammer for renovasjonsbil. Det vil i det videre arbeidet med planområdet bli utarbeidet en detaljert renovasjonsplan.*

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

*Forslagstillers kommentar: Det er i forbindelse med planarbeidet foretatt trafikktelegning. Denne konkluderer med en ÅDT på i størrelsesorden 5000. Når man tar den fremtidige omkjøringsveien med i betraktning er det grunn til å tro at dette tallet vil bli lavere. Det vil på planområdet bygges ca. 130 boliger, og forslagstiller mener dette ikke utgjør en belastning som forverrer fremtidig situasjon.*

### **Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram**

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Reguleringsplanen får ikke vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Ei heller omfattes den av kriterier listet opp i vedlegg 1 i Forskrift om konsekvensutredning.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

## **Tidligere politiske vedtak**

I planprosessen utfordret tiltakshaver byplanen/kommuneplanen på byggehøyder. Dette ble fremmet som egen prinsipp sak i formannskapet.

*Vedtak av Formannskapet 06.02.2018:*

*Formannskapet er opptatt av å sikre en fornuftig utvikling av K2 som ivaretar forhold knyttet opp til omkringliggende bebyggelse, eksisterende bygg i form av bankbygget og en utvikling i et sentrums perspektiv. Med dette som bakgrunn legges følgende til grunn for utvikling av K2 – Gottaasallen 5-7*

- 1. Bankbygget: Bygget representerer en tidsepoke og er det eneste institusjonsbygget i funksjonalistisk teglstein fra sin periode på Jessheim. Det er derfor viktig at bankbyggets opprinnelige arkitektur ivaretas ved at bankbygget (fra 1930-tallet) bevares i sin helhet og inkorporeres i øvrig bebyggelse på denne delen av tomten. En spennende kombinasjon av bevaring av det gamle, kombinert med flotte arkitektoniske uttrykk i de nye byggene vil gi området en kvalitet.*
- 2. Hensyn til Herredshuset: Det er viktig å ivareta hensynet til Herredshuset, og derfor tillates det kun 4 etasjer i punkt hus lengt nord-nordøst. dette bygget tar man vare på en fremskutt fasade av bankens nord og nordøstre bygg, fra midten av taket, slik at nytt bygg kan "komme ut" av nytt bygg. Det er da sentralt å bevare hele langveggen mot vegen, og kortveggen mot Gotaasgården slik at det får en visuell effekt som å være innebygget. Opprinnelige bankbygg fra 1930 er noe bygget på underveis, og det er den opprinnelige bebyggelse som ønskes inkorporert og bevart i kombinasjon med det nye.*
- 3. Byggehøyder: Tiltakshaver utfordrer byplanen/kommuneplanen når det gjelder høyder, men holder seg godt innenfor gjeldende regulering for utnyttelse av eiendommen. Punkt huset lengst syd/sydvest hvor det var ønsket å bygge i 8 etasjer, synes å bli veldig dominerende, og kan tillates i en byggehøyde på 6 etasjer. Ettersom huset trekkes ned i antall etasjer, kan det tillates å utvide fotavtrykket noe, med en eventuell utvidelse i bakkant så bygget blir noe mer rektangulært i formen. Den sørlige delen av det bakre bygget går inn i det som er hensynssone mot bevaringssonen i sør, jfr byplanen. Det må derfor være en avtrapping i randsonen mot bevaringssonen i sør, slik at det er maksimalt 7 etasjer mot nord og avtrapping ned mot 4 etasjer mot sør.*
- 4. Parkering & trafikkavvikling: Det må legges godt til rette for parkering av utrykningskjøretøy, taxi, hjemmetjeneste, etc. og det må i forbindelse med byggesaken ydelig av planene hvordan dette tenkes løst. Det bes om at det i planene skissere hvordan lagring av snø ved store snøfall tenkes hensyntatt.*
- 5. Det må etableres "shared space" med likt materiale som gjør at det innbyr til mindre trafikk og mer tilgjengelighet for gående. Dette er et tiltak med sikte på å redusere trafikken i sentrum av byen. Dette må ikke gå utover trafikkavviklingen i eksisterende veg da denne er sentral i trafikkavviklingen i Jessheim. Det må legges til rette for gode og oversiktlige krysningsfelt for gående og syklende med god belysning.*

## **EIERFORHOLD**

- Eieropplysninger:**

Gnr. 215	bnr. 15 :	Trondheimsvegen, Fylkesveg 165
Gnr. 135	bnr. 45 :	Herredshusets venner
Gnr. 135	bnr. 92 :	Gottaasaallen, Kommunal veg
Gnr. 135	bnr. 177:	Step Eiendom AS
Gnr. 135	bnr. 549:	Step Eiendom AS
Gnr. 135	bnr. 548:	Step Eiendom AS

Gnr. 135      bnr. 245:      Step Eiendom AS  
Gnr. 135      bnr. 856:      Gotaasgården Handel AS

## BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

- **Beliggenhet, avgrensning, størrelse:** Planområdet ligger i Jessheim sentrum. Planområdet grenser til Gotaasgården i øst, Jernbanen i sør-øst, boligområde i sør-vest og Herredshuset i nord. Samlet tomteareal er 7114 m<sup>2</sup>. Gotaasalleen og adkomstveien til K2-feltet er en del av planområdet.
- **Topografi, vegetasjon, solforhold:** Planområdet faller mot sør-vest. Høyeste punkt på tomten er i nord-øst ca. (c+209) og laveste punkt er i sør (ca. c+204). Vegetasjonen i området er preget av private hager med gressplen, busker og enkelte trær. Tomtens høytliggende plassering gir gode solforhold hele dagen.
- **Eksisterende bebyggelse:** Innenfor planområdet ligger det i dag 3 eneboliger på tomtene Gotaasalleen 5a, 5b og 5c og et næringsbygg på tomten Gotaasalleen 7. Deler av Gotaasalleen 7 (Bankbygget) ble vedtatt bevart i Formannskapet 06.02.2018. Den originale delen av bankbygget er fra 1930-tallet og representerer en tidsepoke som det eneste institusjonsbygget i funkisstil med teglstein fra sin periode på Jessheim.



Dronebilde: Eksisterende bebyggelse

- **Arbeidsplasser:** DnB har kontorer i Gotaasalleen 7
- **Trafikkforhold, atkomst:** Gotaasalleen er en kommunal vei med gangfelt mot nord og samlet gang- og sykkelvei i sør. Det er to innkjøringsveier til eiendommene fra Gotaasalleen.
- **Støy:** Bebyggelse langs jernbanen og Gotaasalleen ligger i dag i gul støysone.

## PLANSTATUS

### Rikspolitiske retningslinjer

- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unges interesser i planleggingen
- Retningslinjer for støy i arealplanleggingen T-1442/2016
- Statlig planretningslinje for klima og energiplanlegging i kommunene
- Retningslinje for behandling av luftkvalitet (T-1520)

### Kommuneplanen

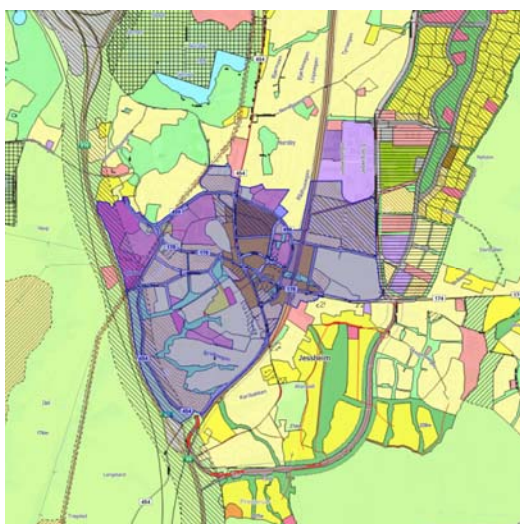
- Kommuneplanen for Ullensaker (vedtatt 07.09.15)

### Kommunedelplaner og strategier

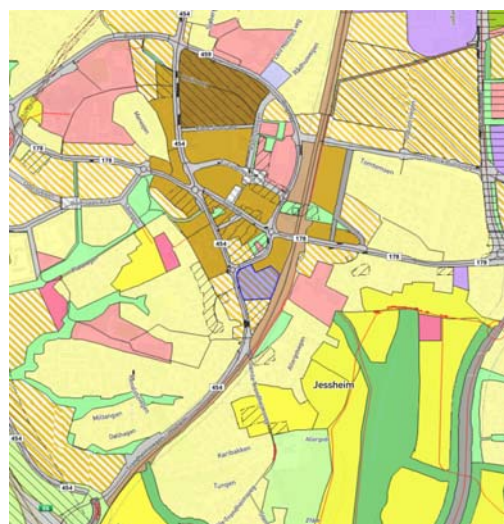
- Byplan (kommunedelplan) for Jessheim 2030 (vedtatt 16.06.14)
- Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer (13.06.17)
- Trafikksikkerhetsplanen
- Planstrategi
- Boligbyggeprogrammet
- Byutviklingsstrategi
- Kulturhistorisk stedsanalyse
- Næringsplan
- Samferdselsstrategi for Øvre Romerike
- Sykkelplaner
- Grønnstruktur Ullensaker
- Temakart kvikkleire og marin grense
- Strategidokument friluftsliv

### Gjeldende plangrunnlag:

- Plannavn: Byplan Jessheim - Områdenavn K2 – Plannr. 004, vedtaksdato 15.06.2015



Kartutsnitt: Byplanen i lilla



Kartutsnitt: K2-feltet i lilla

Vedtatt av Kommunestyret den 16.6.14 (sak 53/14), justert i henhold til vedtak den 3.11.2014 (sak 86/14). Sist justert i henhold til vedtak av kommuneplanen 7.9.2015 (sak 49/15) den 15.2.2016.

## BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

- **Reguleringsformål:** Området foreslås regulert til bolig/forretning/kontor. Intensjonen er å legge til rette for bymessig boligutvikling, med noe publikumsrettet næring på gateplan. Vi mener beliggenheten i Jessheim sentrum og nærheten til kollektivknutepunktet tilsier at dette er et samfunnsmessig fornuftig og fremtidsrettet plangrep.
- **Arealstørrelser:** tomteareal 7114 m<sup>2</sup> med tilstøtende veier.
- **Grad av utnyttning:** 170-175 % BRA
- **Gesimshøyder:** c+ 231.1 bygg B, c+ 235.8 bygg C
- **Bebyggelsens plassering:** byggegrenser vises i plankartet.
- **Adkomst:** Adkomstvei fra Gotaasalleen i vest. Veien er dimensjonert for renovasjonsbil (med snuhammer) og brannbil. Det er tegnet inn brannoppstillingsplass ved innkjøringen til parkeringskjeller, ved bygg B og ved bankbygget. (se illustrasjonsplan).



Illustrasjonsprosjektet sett fra sør mot Jessheim stasjon

- **Parkeringsnorm:**  
Grunnet tomtens sentrale beliggenhet med umiddelbar nærhet til kollektivknutepunkt foreslås en parkeringsnorm som er noe lavere enn det kommuneplanen legger opp til. For boliger foreslås en parkeringsdekning på 1.0 bil inkl. gjesteoppstillingsplass pr. boenhet. Dette gir 142 plasser i kjeller under terreng i illustrasjonsprosjektet. I tillegg kommer 10 biloppstillingsplasser på terreng. Disse er tiltenkt bevegelseshemmede, hjemmehjelpstjenesten, næring og naboer, herunder 5 stk til Sameiet Gotaasgården. Dette gir totalt 152 biloppstillingsplasser.

Det legges opp til to sykkeloppstillingsplasser pr. boenhet, samt to plasser pr. 100 m<sup>2</sup> BRA næring. Med 142 boenheter og ca. 800 m<sup>2</sup> BRA næring gir dette

$284 + 16 = 300$  sykkeloppstillingsplasser. Disse skal plasseres hensiktsmessig nær boliginngangene, på gateplan nær næringsarealene og i det underjordiske parkeringsanlegget. Der det er hensiktsmessig kan disse oppføres som to-planløsninger.

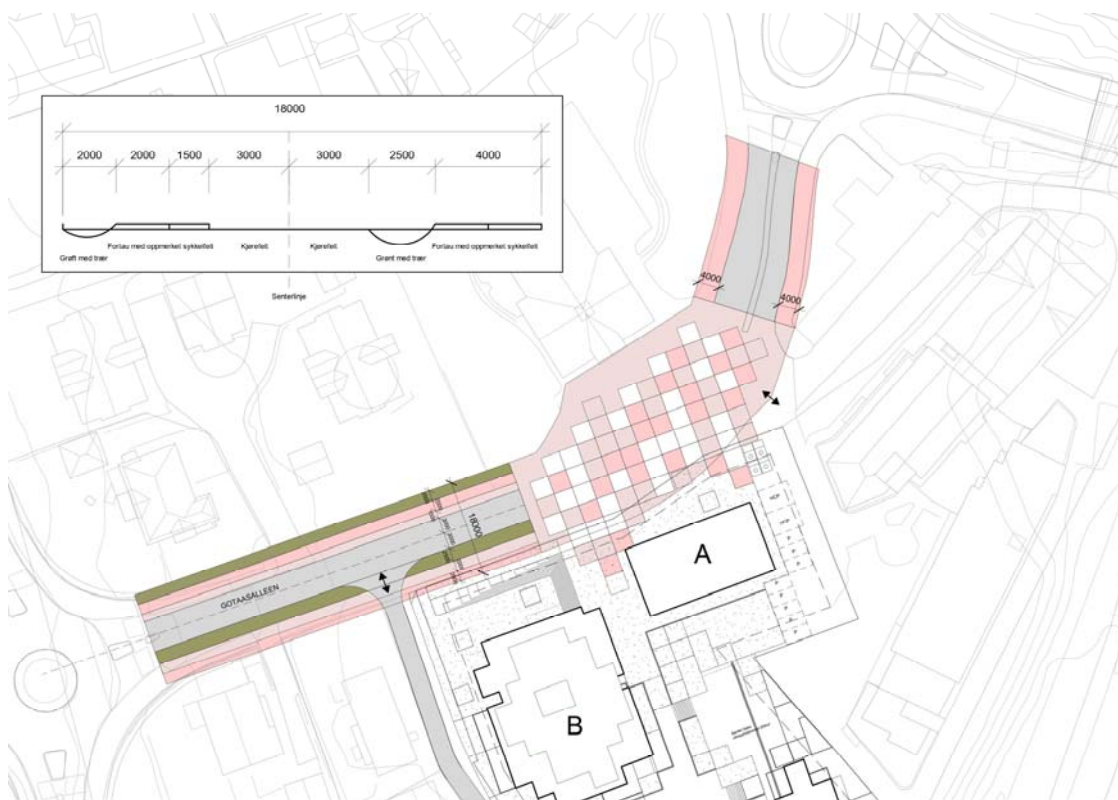
- **Trafikkforhold**

I planforslaget angis veien (Gotaasalleen) flateregulert og følger Statens vegvesen sin vegnorm «håndbok N100 Veg- og gateutforming», i påvente av at Ullensaker kommunes vegnorm vedtas. Mobilitetsgruppen i kommunen har foreløpig foreslått en vegprofil på 18 meter. (Se illustrasjon under) Denne er bredere enn vegprofilen på 14 meter foreslått i Byplan (kommunedelplan) for Jessheim.

Ønsket i planforslaget er å oppgradere Gotaasalleen med sykkelfelt i begge retninger samt å utvide fortauene. Det er viktig med et helhetlig sykkelnett med gode kryssløsninger og systemskifter for å bidra til å gjøre sykkel til et attraktivt transportmiddel i området. Det skal også tas hensyn til den eksisterende trekkken og dens plassering. Hvis eksisterende trekkke ikke kan beholdes grunnet opparbeidele av ny veg, skal det etableres ny trekkke med minimum stammeomkrets på 18-20 cm.

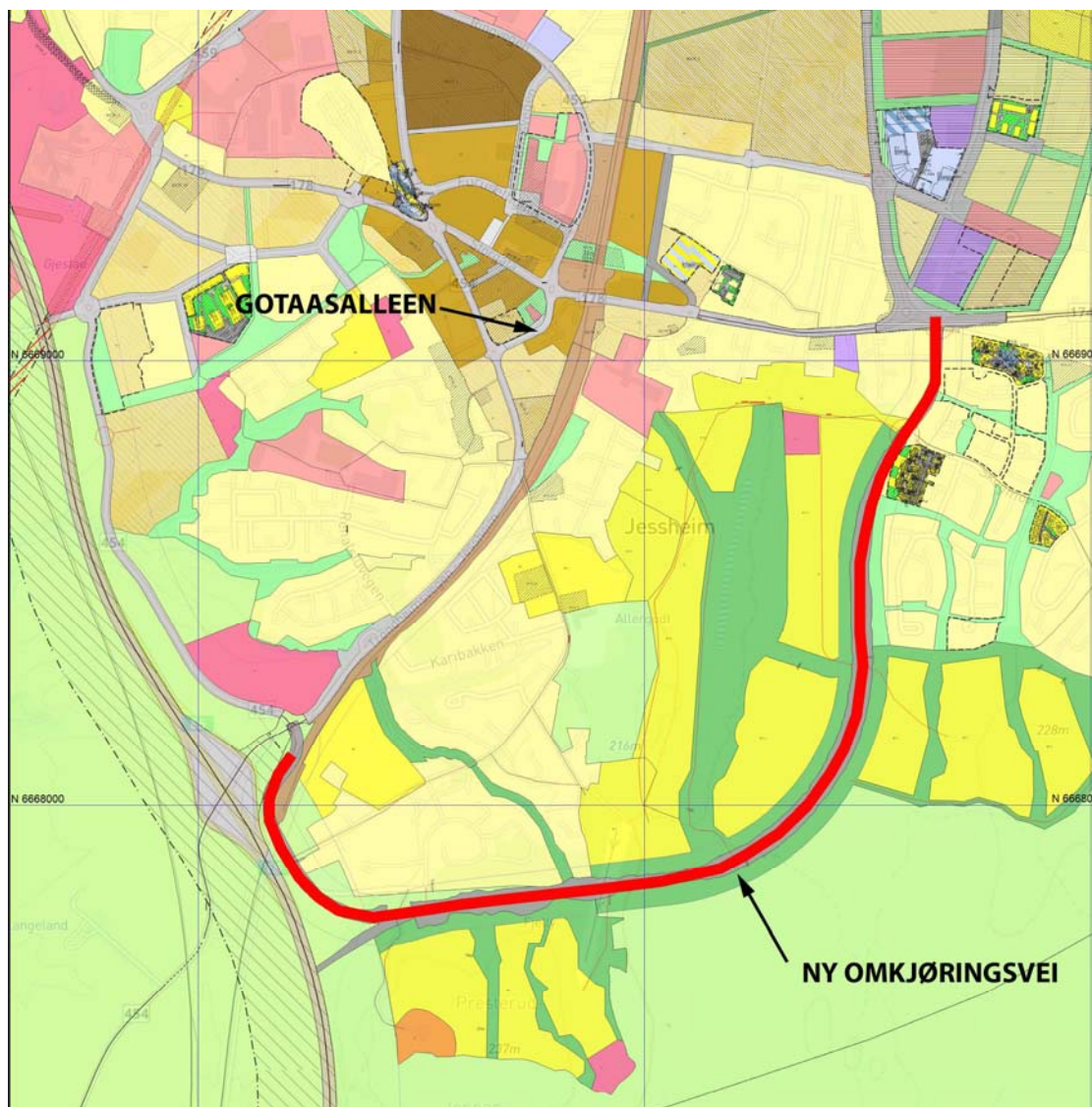
I forbindelse med utvidelsen av vegen er det ønskelig å minimere inngrep på naboeiendommene i nord og bevare støttemuren mot rundkjøringen i Trondheimsveien. På sørsiden er det lettere å tilpasse utvidelsen av veien med tanke på en fremtidig utbygging av hele K2-feltet.

Mellom bankbygget og herredshuset er det ønskelig å etablere et gatetun med "shared space". Dette betyr at gående og syklende er prioritert, men at biler kan kjøre i gangfart. Med likt materiale på gatedekket innbyr dette til mindre trafikk og bedre tilgjengelighet for gående. Dette er et tiltak med sikte på å redusere trafikken i sentrum av byen. Samtidig vil det skapes en offentlig plass foran herredshuset.



Illustrasjon: Kommunens forslag til veiprofil i Gotaasalleen

Det tas sikte på å redusere farten gjennom området til 30 km/t. Trafikkmålingene som er utført i forbindelse med planarbeidet viser en ÅDT på omkring 5000. Med henvisning til arbeidet med ny omkjøringsvei rundt Jessheim er det svært sannsynlig at trafikkbelastningen vil avta når denne veien kommer.



Kartutsnitt: Ny omkjøringsvei

- **Estetikk, utforming av bebyggelse og anlegg**

Illustrasjonsprosjektet består av to nybygg; én lamellbygning (bygg C) og ett punkthus (bygg B) i tillegg til eksisterende bankbygg (bygg A).

Lamellbygget (bygg C) er plassert langs med jernbanen og er utformet med fokus på en stille side med gode private uteoppholdsarealer mot sørvest. Bygget er foreslått i åtte etasjer på det høyeste med nedtrapping mot berørte naboer i nord og bevaringsverdig bebyggelse i syd, ned til fem etasjer. Selv om dette på sitt høyeste utfordrer vedtaket i formannskapet med en etasje vil vi understreke at den øverste etasjen er å betrakte som en inntrukket etasje, og at hele byggets utforming er gitt for å skape varierte høyder og for å bryte ned bygningsvolumet.

I kommunalt vedtak ang endringer i planbestemmelsene for Byplan for Jessheim (2014), der det er anført i punkt 5: «Byggehøyder: Byplanens bestemmelser om høyder skal være retningsgivende. Der forholdene legges til rette for det skal det kunnes dispenseres fra planens høydebestemmelser for å kunne oppnå en variert høyde på bebyggelsen».



Punkthuset (bygg B) mot Gotaasalléen er på 6 etasjer med underetasje. Bygget har både inntrukne og utkragede balkonger for å bidra til at oppbrutt og variert fasadeuttrykk. Punkthuset har en bymessig karakter, med næring i underetasje og en liten plass mot Gotaasalléen.

Under arbeidet med byggenes utforming ønsker vi å videreføre kvaliteter vi har jobbet med i tilsvarende bygg tidligere, eksempelvis Ullevål tårn i Oslo som stod ferdig i 2015. Dette bygget ble tildelt Oslo Bys Arkitekturpris for 2016. Denne måten å bygge på gir en høy andel hjørneleiligheter med svært gode sol- og lysforhold.

Bygg B og C skal ha trekledning. På denne måten tar prosjektet opp i seg den tradisjonelle materialbruken i Herredshuset og andre eldre bygg på Jessheim.

Sparebankbygget (bygg A) er reist i 1938, tegnet av arkitektene Biong og Biong, med flere senere tilbygg og fasadeendringer. Bankbygget blir delvis tilbakeført til opprinnelig utseende utvendig, men får ny bruk innvendig. Bankbyggets bruk skal i hovedsak være næring.

Byggenes plassering på tomten er for å skape et parkmessig uteområde med gode solforhold.



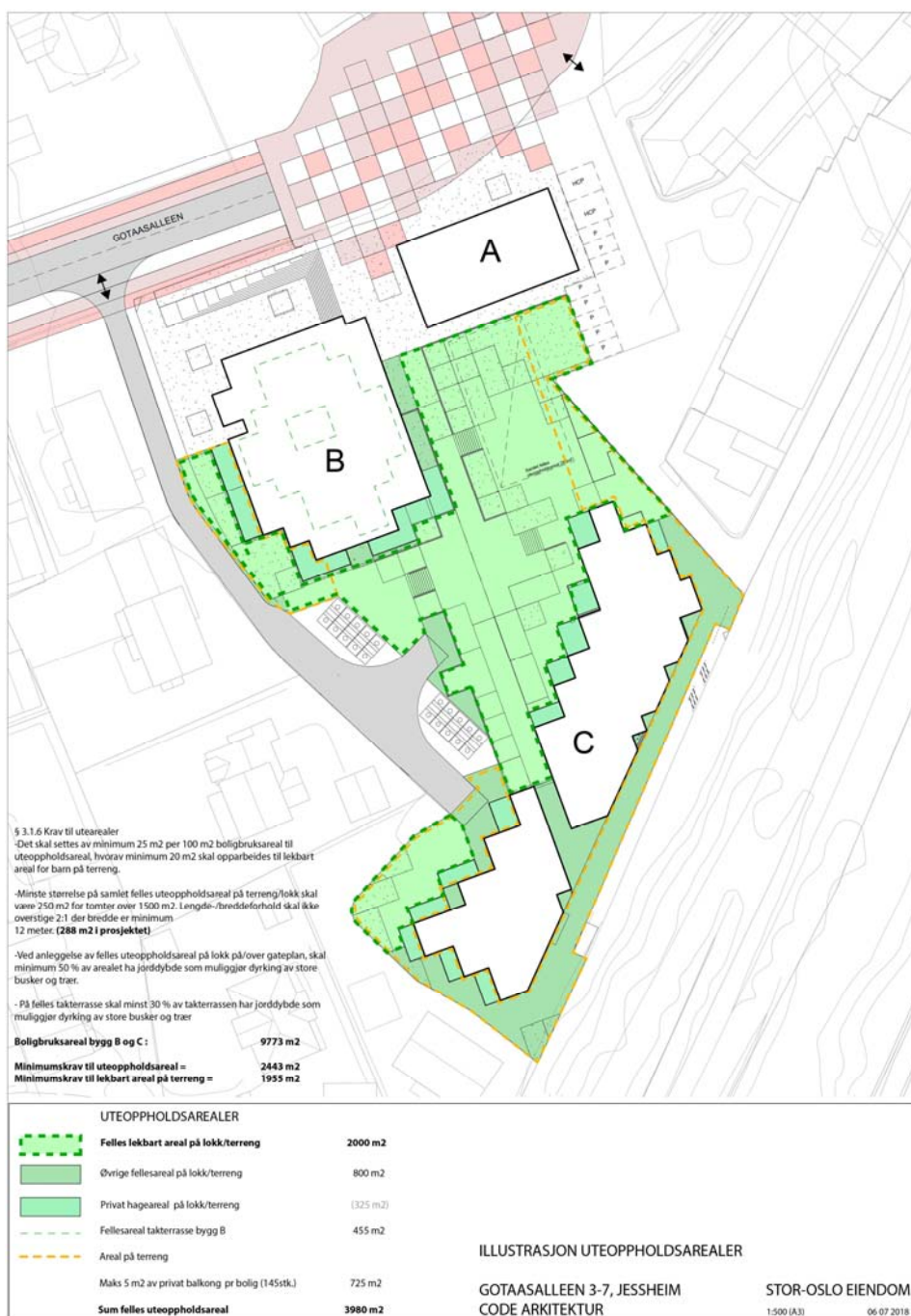
Perspektiv fra Gotaasalléen mot hus B og bankbygget (hus A). Hus C i høyre billedkant.

- **Viktige kvaliteter fastsatt i reguleringsplanen eller reguleringsbestemmelsene**  
Det er lagt opp til bevaring og tilbakeføring av deler av bankbygget, noe vi mener er en kvalitet i området. Plassen mellom Herredshuset, bankbygget og det forslåtte punkthuset vil ha en offentlig karakter med utadrettet virksomhet på bakkeplan.

- **Uteoppholdsarealer**

Det skal settes av minimum 25 m<sup>2</sup> per 100 m<sup>2</sup> bruksareal bolig til uteoppholdsareal i tråd med byplanens normer. Minimum 20 m<sup>2</sup> av uteoppholdsarealet skal opparbeides til lekbar areal for barn på terreng. Krav til lekbar areal er satt noe lavere enn kravet i byplanen da bevaring av Bankbygget med tilhørende gategulv «stjeler» en del arealer som ikke medregnes i dette. Gategulvet foran Bankbygget og bygg B, samt arealet mellom byggene bidrar med gode oppholdsoner selv om disse har en mer offentlig karakter. Videre får alle leiligheter rause private uteoppholdsareal på terrasser og balkonger.

I illustrasjonsprosjektet etterstrebes felles uteoppholdsarealer av høy kvalitet mellom byggene, med vekt på å utnytte de gode solforholdene. Videre kan det anlegges takterrasser som helt eller delvis er felles. De private terrassene er plassert og utformet slik at de i begrenset grad er overdekket, noe som er ment for å optimalisere lysforholdene på både terrassene og inne i leilighetene.



Illustrasjonsplan uteoppholdsarealer

- **Eventuelle støytiltak**

Akustiker har vært aktiv deltager i prosjekteringen. Støytiltak mot jernbanen og Gotaasalleen løses bygningsteknisk og ved utforming av leilighetsplanene. En støyskjerm mot jernbanen er et av tiltakene. Støysituasjonen antas å bli bedre når planlagt omkjøringsvei etableres og trafikkbelastningen i Gotaasalleen reduseres.

- **Renovasjon**

Det er lagt opp til felles en avfallsløsning for begge byggene plassert ved nedkjøring til p-kjeller. Her er det plass til renovasjonskjøretøy med snuhammer ihht kommunens krav. Det skal utarbeides en detaljert renovasjonsplan til innsendelse av rammesøknad. Vi anser det som hensiktsmessig å samle avfallshåndteringen i en miljøstasjon både av hensyn til å oppnå størst mulig sammenhengende uteoppholdsareal, å oppnå en god og trygg logistikk ifm tømning av avfallscontainerne.



Illustrasjonsplan renovasjon

- **Energiløsning, fjernvarme**

Det er ikke lagt opp til fjernvarmeløsning for byggene.

- **Forhold for barn**

Felles uteoppholdsareal skal legge til rette for gode lekearealer for barn og unge. Det er lagt opp til at felles uteoppholdsarealet anlegges på dekket over p-kjeller. Overflaten er sammensatt av harde og myke flater for ulike bruk, og med utstrakt bruk av gressflater som gir mulighet for både differensiert lek og beplantning.

- **Risiko- og sårbarhet**

Under arbeidet med ROS-analysen i forbindelse med reguleringsprosessen er det ikke avdekket noen risiko som har alvorlige konsekvenser. Se for øvrig ROS-analysen for detaljer.

- **Universell utforming**

Så langt terrenget tillater det er det lagt opp til tilgjengelighet på så mye som mulig av utearealer. Innvendig og på lekeplass/harde flater er det lagt opp til rullestoltilgjengelighet. I søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for relevante forhold som stigningsforhold, markdekker og høydeforskjeller. For planområdet gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift (TEK).

- **Forholdet til boligbyggeprogrammet og evt. utbyggingsavtale**

Kvoteprosent for område K2 i boligbyggeprogrammet satt til 5, men med forbehold om at detaljregulering av området kan føre til at dette antallet økes.

Utbyggingsavtale vil være nødvendig i forbindelse med oppgraderingen av Gotaasalléen.

- **Konsulentrapporter**

Det har i forbindelse med planarbeidet vært utført følgende rapporter:

- Trafikkanalyse (Norsam v/Anton Bakken), vedlagt
- Støyanalyse (Brekke og Strand), vedlagt
- Geoteknisk rapport (Løvlien Georåd), vedlagt
- ROS-analyse (Code Arkitektur), vedlagt

Videre er det foretatt en rekke avklaringer med konsulenter fra Multiconsult:

- Tekniske tegninger av vei ligger vedlagt.
- Oppstillingsplasser for brannbil, renovasjon er vurdert av LARK. Endelig plassering og løsning detaljeres i neste fase.
- VA-konsulent har hatt kontakt med kommunen og de ønsker ikke å diskutere innspill før byggesak er involvert. Forslag til løsninger detaljeres i neste fase.
- RIE fra Multiconsult har vært i dialog med Hafslund.  
Det må etableres en nettstasjon innenfor planområdet for å forsyne området. Denne kan være frittstående eller integreres i p-kjeller. Plasseringen detaljeres i neste fase. REN-blad legges til grunn for videre prosjektering.

## **ILLUSTRASJONSPLAN**

Vedlagte illustrasjonsplan, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. planforslagets rammer.

Illustrasjonsplanen viser to leilighetsbygg, med tilhørende parkeringskjeller og park. Byggene består av til sammen ca. 142 leiligheter, med publikumsrettet næringsvirksomhet på bakkeplan mot Gotaasalléen.

Planen viser beplantning, parkering på terreng og oppstillingsplass for brannbiler. I tillegg vises adkomst for boligprosjektet via Gotaasalléen og nytt gatetun mellom herredshuset og bankbygget.



Illustrasjonsplan



Perspektiv fra nord i planområdet mot bankbygget. Herredshuset i høyre billedkant

## KONSEKVENSER AV PLANFØRSLAGET

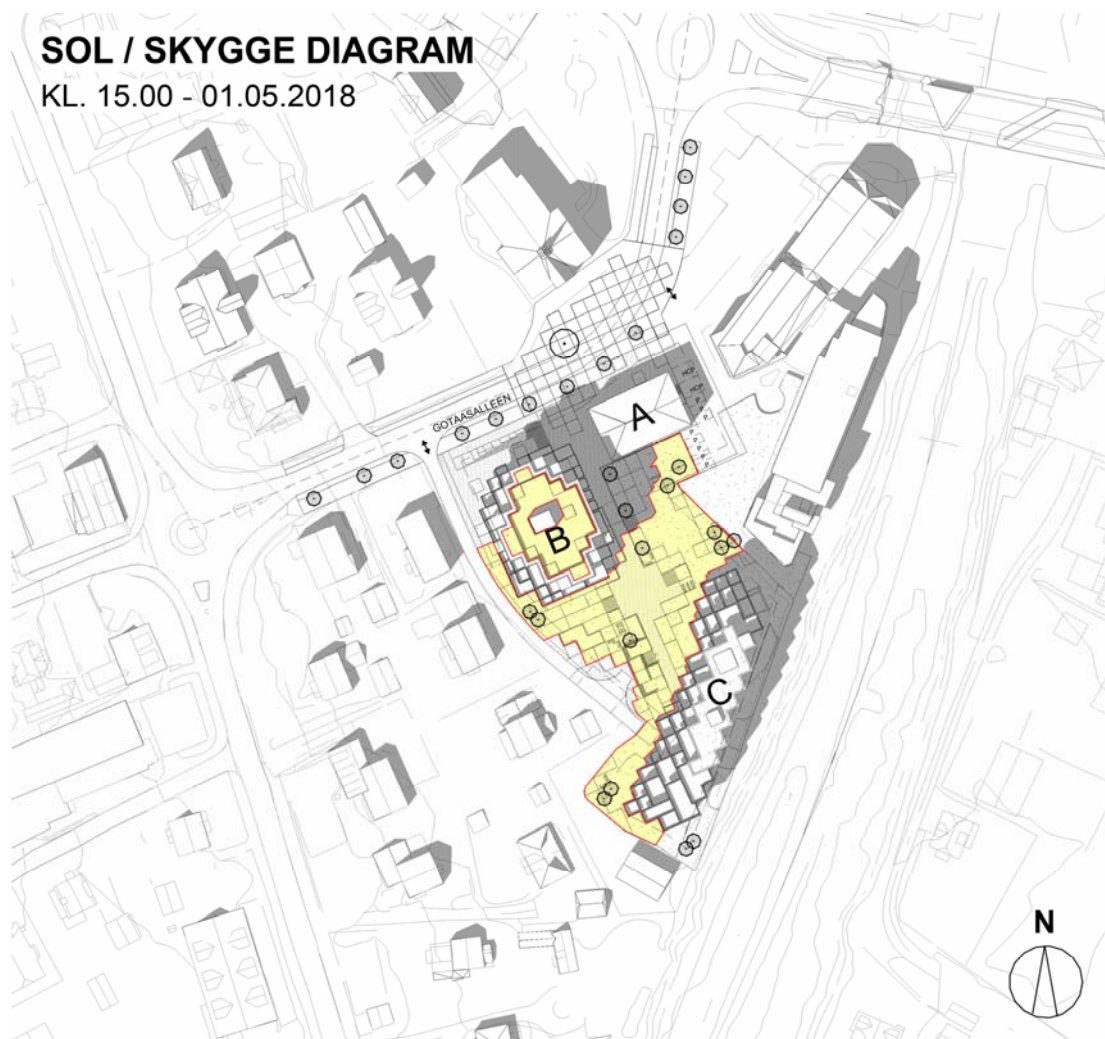
### Konsekvenser ift. overordnede planer og mål

Forslaget er iht. til overordnede retningslinjer om fortetting nær kollektivknutepunkt (Jessheim stasjon) og tilrettelegging for gående og syklende gjennom oppgradering av Gotaasalléen. Planforslaget er i henhold til Byplan Jessheim hva gjelder formål og utnyttelse. Forslaget utfordrer Byplan på høyder.

### Konsekvenser for natur og miljø

- **Endre eller sikre dagens arealbruk, jordvern**  
Planen legger til rette for videreføring av dagens arealbruk (bolig og næring).
- **Støyforurensning**  
Deler av de nye byggenes fasader ligger i gul støysone. Støykilder er jernbanen og biltrafikk i Gotaasalléen. De nye boligbyggene er bevisst utformet slik at bygningsdeler - hovedsakelig balkonger - bidrar til å løse støyutsatte fasader. Støyproblematikk for øvrig er ivarett gjennom bygningstekniske løsninger.
- **Grønnstruktur, vegetasjon, natur (naturmangfoldloven), landskap, friluftsliv, landbruk**  
Forslaget søker å videreføre eksisterende grønnstruktur mot nord, ved å åpne opp mellom Bankbygget og punkthuset for tilgang til det parkmessige gårdsrommet.
- **Sikt, sol, skygge**  
Tilgang på uteoppholdsarealer i sol er en vesentlig bokvalitet i vårt nordiske klima. Illustrasjonsprosjektet viser at private balkonger og altaner får generelt gode solforhold. Felles uteoppholdsareal på bakkeplan får gode også solforhold. De vedlagte sol- og skyggestudiene

viser at langt over 50% av det godkjente uteoppholdsarealet på terreng får direkte solinnfall både. 21. april og 21. mai kl. 15:00.



Sol-skygge diagram: Viser solbelagt areal i gult.

De aller fleste boligene får også svært gode utsiktsforhold allerede fra andre – tredje etasje og opp.

Illustrasjonsprosjektet er nedtrappet mot naboer for å i begrenset grad kaste skygge på omkringliggende bebyggelse.

- **Kulturmiljø/vern**

Planforslaget foreslår vern av bankbygget og tilbakeføring av deler av fasaden på bygget. Forslaget tilstreber også å forbedre situasjonen foran Herredshuset gjennom etablering av et nytt plassrom med et enhetlig dekke og beplantning.

- **Naturmangfoldloven**

Det er ikke registrert viktige naturtyper innenfor planområdet.

### Samfunnsmessige konsekvenser

- **Antall boliger, fordeling, forhold til boligbyggeprogrammet**

I illustrasjonsprosjektet er det lagt opp til 142 boenheter, der maksimalt 45% er under 55m<sup>2</sup> og minimum 25% over 80m<sup>2</sup>.

Kvoteprosent for området K2 i boligbyggeprogrammet satt til 5, men med forbehold om at detaljregulering av området kan føre til at dette antallet økes.

- **Antall arbeidsplasser**

Det vil legges til rette for et begrenset antall arbeidsplasser knyttet til næringsdel i første etasje av bygg B, samt i bankbygget.

- **Offentlig og privat service**

Det legges til rette for mulig innpassing av privat/offentlig servicetilbud i første etasje på bygg B og hele bygg A.

- **Estetikk, byform, riving, offentlige rom**

Nyere deler av bankbygget samt tre eksisterende eneboliger med uthus på planområdet skal rives. Bygg C forholder seg til eksisterende bygg mot nord og jernbanen i øst som premissgivere for byggets form, samtidig som det trapper seg ned mot nabobebyggelse i sør og nord. Bygg B forholder seg til den bymessige situasjonen og Gotaasalléen med publikumsrettet næring i første etasje og plassrom mot nordvest og Herredshuset. Dette plassrommet foreslås etablert som et gatetun med et enhetlig overflatemateriale som forsterker plassdannelsen foran Herredshuset. I tillegg til at det legges til rette for strøksbutikker og kafeer mot plassen er det tanken at plassen kan bidra til å skape byliv på gateplan gjennom at den kan benyttes til ulike arrangementer (marked etc.)

- **Trafikk, parkering**

Gotaasalléen oppgraderes for gående og syklende ved at det etableres nye gjennomgående sykkelfelt og fortau på begge sider av veien. Det etableres parkering for boligbyggene under terreng. Ny vegprofil innebærer at eksisterende trær på sydsiden av Gotaasalleen mellom Trondheimsveien og innkjøring til Gotaasgården må felles da de kommer i konflikt med planlagt sykkelfelt. Trærne vil bli erstattet med nye slik at planlagt vegprofil for Trondheimsveien kan videreføres i Gotaasalleen. Dette gjør det lett lesbart for syklende og gående.

- **Synergieffekter**

- Illustrasjonsprosjektet etterstreber en arkitektur av høy kvalitet med fokus på gode boliger i bysituasjon. Dette bidrar til redusert behov for bil.
- Flere boliger ved trafikknutepunkt bidrar til bedre kundegrunnlag for kollektivtrafikk.

- **Bærekraftig utvikling**

Viktige momenter som vektlegges i prosjektets bærekraftstrategi:

- Fortetting av eksisterende boligområde nært kollektivknutepunkt.
- God tilrettelegging for bruk av sykkel.
- Sentrumsfunksjoner med fokus på gode vilkår for gående og syklende.
- Byggene har kompakt form med store gulvarealer ift yttervegger / tak.
- Mulighet for å bygge i massivtre.

### Fremdrift

Estimert fremdrift:

- April 2018: Innsending planforslag
- Desember 2018: Innsending rammesøknad
- Våren 2019: Innsending IG-søknad
- Sommeren 2019: Oppstart byggearbeider
- Sommeren 2021: Ferdigstillelse



### Juridiske konsekvenser

Planen gir mulighet for fortetting av eksisterende boligområde gjennom riving av eksisterende eneboliger og oppføring av to nye boligbygg med til sammen ca. 130 boenheter. Samtidig ligger det rekkefølgekrav i forslaget om oppgradering av Gotaasalléen som et premiss for å gjennomføre planen.

### Konsekvenser for barn og unge

Felles uteoppholdsareal på bakkeplan skal legge til rette for gode lekearealer for barn og unge. Oppgradering av Gotaasalléen med tanke på gående og syklende er med på å gjøre det sikrere for barn å ferdes i Jessheim sentrum.

### Universell utforming

Så langt terrenget tillater det er det lagt opp til tilgjengelighet på så mye som mulig av utearealer. Innvendig og på lekeplass/harde flater er det lagt opp til rullestoltilgjengelighet. I søknad om rammetillatelse skal det redegjøres for relevante forhold som stigningsforhold, markdekker og høydeforskjeller. For planområdet gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende tekniske forskrift (TEK).

### Risiko og sårbarhetsanalyse

Alle hendelsene i ROS-analysen vil med stor sannsynlighet la seg avbøte med foreslåtte tiltak. Hovedvekt på hendelsene er knyttet til trafikkavvikling under og etter anleggsperioden. Gotaasalleen må utvides i forbindelse med utbyggingen. Adkomst kan være en utfordring for tilgrensende naboer i anleggsperioden. Evt. nødvendige avbøtende tiltak bør vurderes i forbindelse med IG-søknad. Tomten er den del av K2-feltet som i dag hovedsakelig består av småhusbebyggelse. Siden tomten ligger inne i et eksisterende boligområde er det viktig med god inngjerding og skilting i anleggsperioden for å unngå at uvedkommende skades på anleggsplassen.