



Norges  
vassdrags- og  
energidirektorat

Ullensaker kommune  
Postboks A  
2051 JESSHEIM

Vår dato: 04.01.2019  
Vår ref.: 201707063-4  
Arkiv: 323  
Deres dato: 02.01.2019  
Deres ref.: 2017/636-73

Saksbehandler:  
Kjetil Indrevær

## **NVEs uttalelse - Offentlig ettersyn - detaljregulering for del av K2 Byplan - Gotaasalleen 3-7 Del 1**

Viser til høringsdokumenter mottatt 02.01.2019.

NVE har ingen vesentlige merknader til plansaken.

Med hilsen

Paul Christen Røhr  
fungerende regionsjef

Kjetil Indrevær  
seniorrådgiver

*Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.*

E-post: [nve@nve.no](mailto:nve@nve.no), Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: [www.nve.no](http://www.nve.no)

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

**Hovedkontor**  
Middelthunsgate 29  
Postboks 5091, Majorstuen  
0301 OSLO

**Region Midt-Norge**  
Abels gate 9  
7030 TRONDHEIM

**Region Nord**  
Kongens gate 14-18  
8514 NARVIK

**Region Sør**  
Anton Jenssensgate 7  
Postboks 2124  
3103 TØNSBERG

**Region Vest**  
Naustdalsvegen. 1B  
6800 FØRDE

**Region Øst**  
Vangsveien 73  
Postboks 4223  
2307 HAMAR

ULLENSAKER KOMMUNE  
AREAL OG LANDBRUK  
POSTBOKS 470  
2051 JESSHEIM

Vår saksbehandler  
Natasa Sandvold  
Mail:  
natasa.sandvold@hafslund.no

Kopi til

## UTTAELSE TIL DETALJREGULERING FOR DEL AV K2 BYPLAN – GOTAASALLEEN 3-7

Hafslund Nett AS («HN») viser til detaljregulering for del av K2 – Gotaasalleen 3-7 i Ullensaker kommune. Høringsfristen er 20. februar 2019 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Ullensaker kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet 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 høyspenningsskabler

HN har høyspenningsskabler innenfor planområdet. Disse ligger i veien, gnr. 135 bnr. 781. Innenfor planområdet er det kun lavspent fordelingsnett.

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 bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

#### 1.2 Behov for ny nettstasjon

For å sikre strøm til ny bebyggelse, 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 frisisoner. 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 byggegrenser 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 og/eller nettstasjon(er). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

## 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. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. 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.

Alle tekniske spørsmål må rettes til [firmapost@hafslundnett.no](mailto:firmapost@hafslundnett.no) da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen  
Hafslund Nett AS



Natasa Sandvold  
rådgiver  
Avdeling rettigheter

Ullensaker Kommune

Areal og landbruk

Pb 476

2051 Jessheim

## Ref.nr 2017 / 636

### Uttalelse til detaljregulering for del av K2, byplan – Gotaasalleen 3 – 7 fra Ullensaker Historielag

Ullensaker Historielag ser det som svært gledelig at det eksisterende Bankbygget bevares og føres tilbake til sitt opprinnelige utseende. Dette er et viktig signalbygg som sammen med Herredshuset er to viktige komponenter i Ullensaker sin historie.

Når det gjelder reguleringsplan og plan for utbygging av resten av dette planområdet har vi flere ankepunkter:

I reguleringsplanen for området står det i § 3.1.4 Utforming av bebyggelse:

**«Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og trappes ned mot bevaringsverdig bebyggelse. Videre står det at det skal tilstrebes en arkitektur som forsterker området sin identitet, med fokus på åpne byrom og høy bokvalitet. Bygninger/anlegg bør være estetisk tilpasset hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming.»**

Historielaget mener at det er de verneverdige bygningene i Gotaasalleen som må være utgangspunktet for utforming av ny bebyggelse, slik at de fortsatt får prege bygningsmiljøet. Den eksisterende planen skisserer bygg som vil være så dominerende i både størrelse og utforming, at den gamle bebyggelsen kommer bokstavelig talt i skyggen av disse bygningene.

Det ble gjort et vedtak i formannskapet 6/2-2018, prinsippsak til reguleringen, som fortsatt bør være gjeldende og tilføyes reguleringsplanen. I pkt. 2 i dette vedtaket heter det: **«Det er viktig å ivareta hensynet til Herredshuset og derfor tillates kun 4 etasjer i punkthus»**

Skissene som viser høyder i forhold til eksisterende bebyggelse viser klart at dette er den absolutte høyden på bygg B som kan aksepteres uten at Herredshuset får et skjemmende bakteppe. Det vil si at heller ikke tekniske rom, pergola samt heis og trappehus som beskrevet i planen kan overskride denne høyden. Med en slik løsning vil det si at et bygg med kun tre etasjer kan aksepteres ut mot Gotaasalleen.

Når man først har vedtatt at Bankbygget skal vernes og føres tilbake til opprinnelig utseende, må man også sørge for at det blir en vernesone rundt bygget så det fortsatt vil være det bygget en fester blikket på når en kommer inn Gotaasalleen fra sentrum. En byggehøyde som beskrevet vil også gi dette bygget en mer framtrædende stilling.

Når det gjelder den bakenforliggende bygget ut mot jernbanen, bør også dette nedjusteres kraftig slik at en får omtrent samme høyde på dette komplekset som den blokka som ligger ut mot jernbanen i dag. Denne har fem etasjer som også bør være den maksimale høyden på tilstøtende bebyggelse Vi trenger ikke en ny «skyline» i denne delen av byen.

Vi mener det her ikke er samsvar mellom reguleringsplanen og bebyggelsesplanen. Det er veldig viktig for å beholde det opprinnelige preget spesielt mot Gotaasalleen, at det blir valgt en bebyggelse som nettopp reguleringsplanen tilsier – en arkitektur som forsterker områdets identitet, ikke som denne planen som vil frarøve all identitet til området.

Vi er redd for at denne planen om den godkjennes, vil skape presedens for framtidige reguleringsplaner i K2, slik at det vil ved framtidige delplaner vil være fritt fram for nye høyhus. Vi ser helst at Ullensaker kommune nå strammer kraftig inn på den aktuelle reguleringsplanen og samtidig gjør et prinsippvedtak for hele K2 når det gjelder byggehøyder.

Algarheim 07.02.19

Styret i Ullensaker Historielag

Ullensaker kommune  
Postboks 470  
2051 JESSHEIM

**Dato:** 07.02.2019  
**Saksref:** 201900073-3  
**Deres ref.:** 2017/636-73  
**Side:** 1 / 3

**Vår saksbehandler:** Thomas Johansen  
**Telefon:**  
**Mobil:** +47 97750855  
**E-post:** Thomas.Johansen@banenor.no

### **Ullensaker kommune - detaljregulering for del av felt K2 i Byplan Jessheim - Gotaasalléen 3-7 - uttalelse til offentlig ettersyn**

Vi viser til oversendelse av forslag til reguleringsplan for del av felt K2 i Byplan Jessheim, Gotaasalléen 3-7, til offentlig ettersyn med følgebrev datert 02.01.19.

Planområdet er lokalisert sør for Jessheim stasjon, vest for, og tilgrensende, jernbanetraséen for Hovedbanen. Området er i Byplan Jessheim, vedtatt 16.06.14, dels avsatt til nåværende sentrumsformål og dels nåværende kombinert bebyggelse- og anleggsformål. Området foreslås nå i hovedsak regulert til kombinert formål bolig/forretning/kontor, med åpning for oppføring av inntil 142 boenheter.

#### **Jernbanens arealbehov**

På strekningen Lillestrøm-Eidsvoll har Hovedbanen i lengre tid vært erklært som overbelastet. Det er senere år gjennomført flere utredninger med vurdering av ulike kapasitetsøkende tiltak på strekningen, men det er pr. i dag ikke besluttet hvilke tiltak det skal planlegges videre for. Dette betyr at fremtidig jernbaneinfrastruktur på strekningen, også gjennom Ullensaker, anses som uavklart.

#### *Byggegrense*

Behovet for gjennomføring av kapasitetsøkende tiltak i fremtiden, gjør det nødvendig å sikre at det ikke gjennomføres andre bygge- og anleggstiltak nær eksisterende spor. Det er derfor viktig at byggegrensen på 30 meter fra midt nærmeste spor, slik grensen er fastsatt i jernbanelovens § 10, blir overholdt både i plan- og byggesaker for arealer langs jernbanen.

I planforslaget, slik det er oversendt med følgebrev datert 02.01.19, er det fastsatt en byggegrense på 30 meter fra midt nærmeste spor i plankartet. Samtidig åpner bestemmelsene for at balkonger og andre bygningsdeler kan krage ut over byggegrensene i øst med inntil 2,5 meter. Dette innebærer at reell byggegrense mot jernbanen kun blir 27,5 meter.

Bane NOR har meldt tilbake til kommunen at dette er problematisk. Kommunen har på denne bakgrunn oversendt forslag til reviderte bestemmelser, med revisjonsdato 30.01.19, der det er fastsatt at «mot jernbanen i øst skal ingen balkonger eller bygningsdeler ligge nærmere enn 30 meter fra jernbanens spormidte». *Forutsatt et reviderte bestemmelser legges til grunn, og blir vedtatt, mener vi at hensynet til fremtidige jernbanetiltak er tilfredsstillende ivaretatt i planforslaget.*

**Sikkerhet og planfaglige krav***Grunnforhold*

Planområdet ligger høyere i terrenget enn jernbanen. Før det kan vedtas reguleringsplan som legger til rette for bygge- og anleggstiltak, må det være dokumentert at tiltakene ikke medfører økt fare for flom-, erosjons-, setning- og/eller skredfare for jernbaneinfrastrukturen.

Det er utarbeidet en geoteknisk rapport som en del av plangrunnlaget. Områdestabiliteten vurderes her som god, det er ikke påvist forekomster av kvikkleire eller sprøbruddmateriale. Samtidig påpekes det at stabiliteten av skråningen ned mot jernbanen må vurderes nærmere i prosjekteringsfasen. Dersom det viser seg at lokalstabiliteten er dårlig, foreslår rapporten at sikkerheten ivaretas enten gjennom at skråningen slakes ut eller sikring ved bruk av jordnagler.

Vi mener sikring gjennom utslaking av skråningen ikke er et aktuelt tiltak, og mener grunnen må sikres ved bruk av jordnagler e.l. på egen grunn dersom sikringstiltak viser seg å være nødvendig. Eventuelle risikoreduserende tiltak for å oppnå tilstrekkelig sikkerhet må beskrives, og det må sannsynliggjøres at de risikoreduserende tiltakene er gjennomførbare. Sikkerheten må være tilstrekkelig både i anleggsfasen og permanent.

*Støy*

Det er fastsatt i bestemmelsene at gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen skal overholdes, og det er utarbeidet en støyrapport som viser hvordan dette kan ivaretas med hensyn til utforming av boligbebyggelse og uteoppholdsarealer. Fremskrevne trafikk tall for jernbanetrafikken er lagt til grunn for vurdering av støy fra jernbane.

Det legges til grunn at det skal oppføres en støyskjerm mellom ny bebyggelse og jernbanen for å oppnå tilfredsstillende støy nivå. I planforslaget, slik det er oversendt med følgebrev datert 02.01.19, er det i illustrasjonsplanen vist oppført støyskjerm flere meter inn på tiltakshavers grunn. På plankartet er imidlertid støyskjermen regulert i eiendomsgrensen, samtidig som det er fastsatt i bestemmelsene at det tillates oppført støyskjerm i tomtegrensen mot jernbanen.

Vi er opptatt av at en slik støyskjerm oppføres av tiltakshaver, på tiltakshavers grunn, der ansvaret for vedlikehold påhviler fremtidige boligeiere i området, gjennom sameie e.l.. Bane NOR har meldt tilbake til kommunen at vi ikke kan akseptere en slik plassering av støyskjermen. Kommunen har på denne bakgrunn oversendt forslag til reviderte bestemmelser, med revisjonsdato 30.01.19, der det er fastsatt at støyskjermen tillates oppført «minimum 0,5 meter fra tomtegrense mot jernbanen». Vi mener en slik plassering vil sikre at skjermen kan vedlikeholdes på egen grunn. *Forutsatt et reviderte bestemmelser legges til grunn, og blir vedtatt, mener vi kravene til plassering av støyskjermen er tilfredsstillende sikret i reguleringsplanen.*

Vi minner samtidig om at gjennomføring av tiltak nærmere spormidten enn 30 meter krever tillatelse etter jernbanelovens § 10. Det vil i den sammenheng kunne bli stilt mer spesifikke krav til både utforming av støyskjermen, dokumentasjon og gjennomføring av bygge- og anleggsfasen m.m..

Bane NOR har en rekke krav til planlegging i nærheten av jernbanen. Informasjon om disse finnes i vår veileder for nasjonale interesser i arealplanlegging: <https://www.banenor.no/Om-oss/sikkerhet2/Veileder-for-god-planlegging/> og i vårt tekniske regelverk: <http://www.banenor.no/Marked/Leverandorinfo/Teknisk-regelverk/>.

**Nasjonal og regional arealpolitikk**

Utbyggingsområdet er lokalisert sentralt på Jessheim, innenfor avgrensningen av Byplanen. Det er kort avstand, 200-300 meter, til Jessheim stasjon og bussterminalen. Utbyggingen av området bidrar derfor positivt til å nå målet i statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging om at «utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.».



*Gang- og sykkelveg*

Vi er opptatt av at det legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser til og fra stasjonsområdet. Byplan Jessheim innehar rekkefølgekrav knyttet til felt K2 om opparbeidelse av sykkelfelt og fortau langs Gotaasalléen. Vi oppfatter at dette er søkt fulgt opp gjennom rekkefølgebestemmelse § 6.3 i forslag til reguleringsplan. Vi mener det er viktig at krav fastsatt i Byplanen knyttet til opparbeidelse av forbindelser for gående og syklende blir videreført og sikret i reguleringsplanen.

**Bane NOR som grunneier**

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 har ingen merknader til planforslaget som grunneier.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien  
Seksjonssjef  
Planavdelingen, Forvaltning og samfunnskontakt

Thomas Johansen  
Arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

Jessheim 10.01.2019

Ullensaker kommune  
Areal og landbruk  
Postb. 470  
2051 Jessheim  
[postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no)

Ref. nr. 2017/636

### **Innspill: Detaljregulering for del av K2 Byplanen, Gotaasalleen 5-7.**

Vi viser til varsel og underlag datert 02.01.2019.

Ullensaker kulturråd takker for tilsendt underlag og har med stort engasjement sett på helheten i byutvikling Jessheim opp mot tidligere vedtatt regulering og denne planen.

Vi mener forslag til tiltak, utforming, omfang og tid gir betydelige negative konsekvenser for omgivelsene og god byutvikling.

Estetikk.

- Bygningsform i kombinasjon med volum danner et en tredje byggestil i et område som er tilstøtende byens «bevaringskvarter».
- Vi har småhusbebyggelse i tre, teglsteinsbygning i bankbygget og Gotaasgården som etablert estetisk uttrykk.
- Vi mener lamellbygg og punkthus bør ha en byggestil som er mer nedtonet og i linje med øvrige nye bygg i kvartalet.

Omfang og volum.

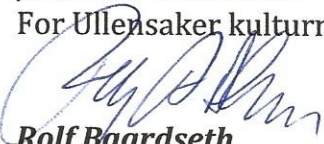
- Det er prisverdig at bankbygget integreres i ny bygningsmasse, men hensikten forvirrer dersom foreslått volum på punktbygg opprettholdes.
- Skal etablert reguleringsplan følges skal punkthuset reduseres i høyde slik at det naturlig underordnes Herredshuset sett fra Storgata.

Tid for tiltaket – følgekonskvenser.

- En så omfattende utbygging i kombinasjon med dagens trafikkbilde i Gotaasalleen skaper store utfordringer for hele Jessheim sentrum i store tidsperiode morgen og ettermiddag.
- Tiltaket bør ikke igangsettes før relevant og effektiv trafikkavvikling er sikret.
- Videre bør det ligge følgekrav når det gjelder skjerming mot støy/støv i forhold til Herredshuset sin løpende virksomhet.

Ullensaker kulturråd understreker betydningen av at politisk ledelse nå kjenner sin besøkelsestid når det gjelder bygging i randsonen av bevaringskvartalet. Vi mener dagens forslag til detaljregulering er ettergivende i forhold til utbyggers ønske om volum. Det er feil signal og vil danne presedens for andre tilstøtende tiltak. Vi frykter en utvikling som sterkt reduserer gode kvaliteter vi ennå kan ta vare på i Jessheim by.

Jessheim 10.01.2019  
For Ullensaker kulturråd



**Rolf Baardseth**  
(sign.)leder

Ullensaker kommune

Postboks 470

2051 Jessheim

E-post:

[postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no),

Oslo, 15.02.19

## Innsigelse til forslag til «Reguleringsplan for Gotaasalleen 3c, 5 og 7, Jessheim sentrum»

### 1 INNLEDNING

Styret i Sameiet Gotaasgården, eiendommen 135/6 i Ullensaker kommune, har bedt Eiendomsanalyse AS om bistand til å foreta en konsekvensanalyse av boligeiernes situasjon dersom forslag til «Reguleringsplan for Gotaasalleen 3c, 5 og 7, Jessheim sentrum», vedtas og byggene blir oppført.

Styret har mottatt følgebrev om offentlig ettersyn vedrørende detaljregulering for del av K2 Byplan – Gotaasalleen 3-7, datert 02.01.2019.

Styret har innsigelser som i første rekke gjelder klage på høyder på de to byggene som foreslås oppført, spesielt på lamellbygg sørøst for jernbanen, men også på planarbeidet og den kommunale behandlingen av planarbeidet.

Innsigelsene er i det etterfølgende basert på de opplysninger sameiet har mottatt i følgende vedlegg til følgebrev fra kommunen, samt innhentede dokumenter som ikke var vedlagt følgebrev om offentlig ettersyn.

Dokumenter vedlagt følgebrev:

- Forslag til reguleringsplan – revisjon 02.01.2019
- Sak 213/18 Formannskapet – 1.gangsbehandling – Detaljregulering for del av K» Byplanen – Gotaasalleen 5-7
- Byplan Jessheim 2030 (Høringsforslag 2013)
- Tegninger og situasjonsplaner
- Sol/ skygge diagrammer (Foreløpig tegning)
- Diverse høringsuttalelser

Dokumenter innhentet av Eiendomsanalyse AS:

- Byplan (Kommunedelplan) for Jessheim – Planbestemmelser og retningslinjer, vedtatt i sak 53/14 og sist revidert 15.02.2016
- Sak Formannskapet 06.02.2018 «Prinsippsak – detaljregulering del av K - Gotaasalleen 5-7

## 2 KONKLUSJON

- Den nærmeste delen av lamellbygget C langs jernbanen ligger kun ca 8 m fra den sydlige delen av Gotaasgården. Reguleringsplanen legger opp til å bryte retningslinjene om minsteavstand mellom nabobygg, ikke bare i Byplan Jessheim, men også plan- og bygningslovens bestemmelser om minsteavstand.

Forslag til plassering betyr redusert kvalitet for boligeierne i Gotaasgården, både med hensyn til utearealer, terrasser og balkonger, samt innsyn i boligene.

- Høyden på lamellbygget C er tenkt 27 m over terreng mellom C og Gotaasgården, hvilket er 11 meter høyere enn høyde på Gotaasgården, som er 16 meter over terreng (5 etasjer), og 9 meter høyere enn tillatt makshøyde i Byplanen (12-18 m).

Høyden på lamellbygget C vil utvilsomt gi et inntrykk av innestengthet og innsyn for boligeierne i Gotaasgården.

- Sol/ skygge diagrammer viser ganske tydelig at Gotaasgårdens boligdel mister solinnsyn på alle etasjer unntatt 5.etasje i tidsrommet mellom 11:00 og 20:00 i april, mai og juni. Det er i dette tidsrommet de fleste boligeierne i Gotaasgården ønsker å få solinnsyn, samt benytte sine utearealer, terrasser og balkonger.

Det er utvilsomt slik at lamellbygget C vil forandre boligeiernes solforhold i ekstremt negativ retning dersom plassering og høyde blir godkjent.

## 3 BYGGENES PLASSERING OG HØYDE

### Plassering og høyde i forslag til reguleringsplan

- Dagens terreng høyde der punkthus (heretter kalt B) er tenkt plassert er 207 moh. Gesimshøyde for B er tenkt 230 moh, som betyr en høyde fra terreng til gesims på 23 m.
- Dagens terreng høyde der lamellhus (heretter kalt C) er tenkt plassert er 208 moh. Gesimshøyde for C er tenkt 235 moh, som betyr en høyde fra terreng til gesims på 27 m.
- Nærmeste vegg liv for C er plassert ca 8 m fra nærmeste vegg liv på leilighetsbygg på eiendommen 135/6 Gotaasgården.
- Fremlagte Sol/ skygge diagrammer viser solinnfall klokken 09:00, 15:00 og 20:00, dato 21.03, 21.04, 21.05 og 21.06.2018. Diagrammene viser at det er lagt vekt på å vise solinnfall på selve reguleringsområdet, men det viser også at det kun er deler av uteområde og takterrasse i 5.etasje som har solinnfall på eiendommen 135/6 Gotaasgården i hele diagramperioden.

### Premisser for plassering og høyde i offentlige vedtak og saksfremlegg

- Jessheim byplan (kommunedelplan). For K2 tillates variert bebyggelse i **maks 12-18 m**. Jf § 6, side 9 – K2 Sør for Gotaasalleen.

- Jessheim byplan (kommunedelplan.). Minsteavstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal, mv, **1,5xbyggehøyden**, og minimum 17 m. Mindre avstand enn dette kan vurderes dersom det dokumenteres at løsningen bidrar til et levende byrom/gatebilde og ikke fører til redusert kvalitet på utearealene eller sjenerende innsyn i boliger. Jf Til § 6.2 Generelt, side 20.
- I saksfremlegg 213/18 1.gangsbehandling – detaljregulering for del av K2 Bplanen – Gotaasalleen 5-7, under planstatus gjentas at planområdet K2 er avsatt til variert bebyggelse i **maks 12-18 m**, og med utnyttelse på ca 150-200 % BRA.
- I saksfremlegg 213/18 1.gangsbehandling – detaljregulering for del av K2 Bplanen – Gotaasalleen 5-7, under Saksgang, skrives det blant annet:

*«Det ble fremmet en egen prinsipp sak i formannskapet 06.02.2018 i forbindelse med høyder på bebyggelse mot Gotaasalleen og Herredshuset. Prinsipp saken tok også for seg spørsmålet om bevaring av Bankbygget».*

- I saksfremlegg 213/18 1.gangsbehandling – detaljregulering for del av K2 Bplanen – Gotaasalleen 5-7, under Kort beskrivelse av planforslaget og konsekvenser, skrives det blant annet: *«Byggene er plassert slik at det skapes et parkmessig uteområde med gode solforhold».*
- Saksfremlegg 06.02.2018 - «Prinsipp sak – Detaljregulering del av K2 – Gotaasalleen 5-7» har ikke fått eget saksnummer.

I sammendraget er det blant annet nevnt følgende:

*«Eier av gnr. 135/177, 135/549, 135/548 og 135/245 Gotaasalleen 3-7 ønsker å legge til rette for utbygging av leiligheter. ....Det er et ønske fra forslagsstiller med en avklaring på høyder i forhold til Herredshuset».*

Under Rådmannens innstilling er det blant annet skrevet angående høyder:

*«Bebyggelse langs Gotaasalleen mot Herredshuset skal forholde seg til kravet i Byplanen på maks 12 m, og skal trekkes tilbake slik at Herredshuset gis den plassen det trenger».*

Under vurderinger/drøftinger skrives blant annet:

*«Derimot er 7 og 8 etasjer i seg selv i høyeste laget og man burde legge seg på maks 4 etasjer med smalere byggekropp mot Herredshuset. For resten av området vil en variasjon av høyder innenfor 4-7 etasjer være med på å bryte opp bygningsmassene på en god måte».*

Under konklusjon skrives blant annet:

*«Rådmannen mener at det kan åpnes for en bebyggelse på 4-7 etasjer med variasjon på høyder over hele feltet. Bebyggelse langs Gotaasalleen mot Herredshuset skal forholde seg til kravet i Byplan på maks 12 m (dvs. maks 4 etasjer), og skal trekkes tilbake slik at den gir Herredshuset den plassen den trenger og skal bestå av punkthus».*

I resten av konklusjonen nevnes det ikke noe spesifikt om høyder.

#### 4 KONSEKVENSER FOR EIENDOMMEN 135/6 GOTAASGÅRDEN

På vegne av boligeiere i Sameiet Gotaasgården har styret bedt Eiendomsanalyse AS om å foreta en konsekvensanalyse av boligeiernes situasjon dersom reguleringsforslaget vedtas og byggene blir oppført.

Boligeierne er sterkt bekymret for sin fremtidige hverdag angjeldende følelsen av innestengthet og dårlige solforhold på grunn av høyden og plassering av byggene. Spesielt gjelder dette bygget langs jernbanen, som kommer ekstra tett på den delen av Gotaasgården som også ligger i lengderetning langs jernbanen. I det følgende skal vi ta opp til vurdering de enkelte punktene som styret har størst bekymringer rundt:

- Den nærmeste delen av lamellbygget (C) langs jernbanen ligger kun ca 8 m fra den sydlige delen av Gotaasgården. Reguleringsplanen legger opp til å bryte retningslinjene om minsteavstand mellom nabobygg, ikke bare i Byplan Jessheim, men også plan- og bygningslovens bestemmelser om minsteavstand. Dersom retningslinjene skal følges kan et nytt bygg i denne høyden ikke plasseres nærmere enn 40 m.

Vi kan ikke se at mindre avstand enn dette, jf Til § 6.2 Generelt, side 20, andre ledd, kan forsvares med at løsningen bidrar til et levende byrom/gatebilde og ikke fører til redusert kvalitet på utearealene eller sjenerende innsyn i boliger, slik retningslinjene legger opp til.

Tvert imot vil plasseringen 8 m fra Gotaasgården utvilsomt måtte bety nettopp redusert kvalitet for boligeierne i Gotaasgården, både med hensyn til utearealer, terrasser og balkonger, samt innsyn i boligene.

- Høyden på C er tenkt 27 m over terreng mellom C og Gotaasgården, hvilket er 11 meter høyere enn høyde på Gotaasgården, som er 16 meter over terreng (5 etasjer), og 9 meter høyere enn tillatt makshøyde i Byplanen (12-18 m).

Høyden på B (punkthus) er tenkt 23 meter over terreng i Gotaasalleen (vei) rett ut for tenkt plassering av B, hvilket er 5 meter høyere enn tillatt makshøyde i Byplanen (12-18 m), og 11 meter høyere enn høyden på 12 meter, som er nevnt som maks høyde mot Herredshuset i saksfremlegg «Prinsippsak – Detaljregulering del av K2 – Gotaasalleen 5-7», datert 06.02.2018.

Den store høyden på bygg C (lamellbygg) vil utvilsomt forsterke inntrykket av innestengthet og innsyn for boligeierne i Gotaasgården.

- Sol/ skygge diagrammer, slik disse blir fremstilt (som foreløpige tegninger), viser ganske tydelig at Gotaasgårdens boligdel mister solinnsyn på alle etasjer unntatt 5.etasje i tidsrommet mellom 11:00 og 20:00 i april, mai og juni. Det er i dette tidsrommet de fleste boligeierne i Gotaasgården ønsker å få solinnsyn, samt benytte sine utearealer, terrasser og balkonger.

Det er utvilsomt slik at bygg C vil forandre boligeiernes solforhold i ekstremt negativ retning dersom plassering og høyde blir godkjent.

## 5 KOMMENTARER TIL SAKSBEHANDLING OG OFFENTLIG ETTERSYN

Styret i Sameiet Gotaasgården stiller seg undrende til tiltakshavers fremstilling av regulering/bebyggelse og til måten reguleringssaken er behandlet i kommunen, både byråkratisk og politisk. Både de dokumentene som har fulgt følgebrev til offentlig ettersyn, og de dokumentene som vi måtte innhente selv, viser at saken ikke er belyst godt nok for de som blir berørt mest av tiltaket, som jo må bli beboere i Sameiet Gotaasgården.

Vi skal forsøke å belyse noen punkter der vi har spørsmål ved fremstilling av offentlig ettersyn og kommunal saksbehandling forut for fremstilling av offentlig ettersyn:

- Som vedlegg til følgebrev for offentlig ettersyn ligger Byplan Jessheim 2030 (Høringsforslag 2013). I denne ligger det ingen opplysninger som har direkte med bestemmelser og retningslinjer for det området som det nå er fremlagt et reguleringsforslag for.

Hvorfor er det ikke vedlagt det dokumentet som sier noe om dette, nemlig **Byplan (Kommunedelplan) for Jessheim – Planbestemmelser og retningslinjer, vedtatt i sak 53/14 og sist revidert 15.02.2016?** Meningen med vedlegg til følgebrev bør vel være at eiere av naboeiendommer skal få lett tilgjengelighet til de dokumentene som betyr noe for å kunne sette seg inn i saken.

- I **Sak 213/18 Formannskapet – 1.gangsbehandling – Detaljregulering for del av K» Byplanen – Gotaasalleen 5-7** er det overhodet ikke kommentert eller drøftet det faktum at byggehøyder i fremlagt reguleringsplan bryter med bestemmelser og retningslinjer i Byplan (kommunedelplan).

Det nevnes under saksgang på side 5 noe om en prinsipp sak i formannskapet datert 06.02.2018, i forbindelse med høyder på bebyggelse. Under videre behandling av detaljreguleringen blir det ikke nevnt mer om denne prinsipp saken om byggehøyder. Vi stiller oss uforstående til at et så viktig tema som byggehøyder behandlet i formannskapet ikke blir kommentert i saksbehandlingen, at det ikke fremkommer noe om innholdet eller vedtaket i formannskaps saken.

- Når vi 14.02.2019 går inn på møtekalender for Formannskapsaker, finner vi ikke **«Sak Formannskapet 06.02.2018 «Prinsipp sak – detaljregulering del av K - Gotaasalleen 5-7»** oppført i kalenderen, som om den ikke har funnet sted. Når vi ringer utvalgssekretær Follestad om saken, finner hun saken oppført hos seg. Når vi konfronterer henne med at denne ikke er oppført på den offentlige portalen til kommunen, stiller hun seg uforstående til det, og sender oss saksfremlegget, som heller ikke har fått utvalgsnummer. Dagen etter gjentar vi søket på kommunens nettsider, men finner fremdeles ikke saken oppført.

Når vi leser **«Sak Formannskapet 06.02.2018 «Prinsipp sak – detaljregulering del av K - Gotaasalleen 5-7»**, får vi det bestemte inntrykk av at dette har vært nærmest en intern sak i formannskapet, en slags drøfting av byggehøyder mm. Under konklusjon på side 4 i dokumentet kan vi se at melding om vedtak skal sendes saksbehandler, som vi må anta er den saksbehandler på planavdelingen som har reguleringssaken.

Hovedinnholdet i saksfremlegget er gjentatt i dette dokumentet under avsnitt 2. Vi stiller oss uforstående til at en formannskaps sak ikke ligger på den offentlige portalen, og ikke har et



utvalgsnummer. Vi stiller oss også uforstående til at en sak i formannskapet som gjelder byggehøyder på K2 ikke er fremlagt som vedlegg til følgebrev offentlig ettersyn, og som har så vidtrekkende konsekvenser for naboeiendommer.

Vi reagerer negativt på innholdet (drøftingene) i saksfremlegget, som tydelig legger føringer om byggehøyder for tiltakshaver, og som vi nå må kunne anta ikke skulle være for andre å få innsyn i. Det diskuteres byggehøyder i formannskapet som bryter direkte med byplanens bestemmelser.

Det skrives i saksfremlegget at bebyggelse langs Gotaasalleen mot Herredshuset skal forholde seg til kravet i Byplan på maks høyde 12 m, men at det kan åpnes for bebyggelse på 4-7 etasjer med variasjon på høyder over hele feltet. Det første er innenfor byplanens bestemmelse (12-18 m), mens det andre bryter med bestemmelsene, selv om det kan oppfattes noe diffust og uklart formulert. Vi skal ikke påstå at politikere i formannskapet ikke kan sitte og drøfte byggehøyder på tvers av bestemmelsene i Byplanen, men vi stiller oss uforstående til at dette ikke skal løftes til en sak for kommunestyret før det fremmes for en tiltakshaver. Det er kommunestyret som vanligvis vedtar revideringer av Byplan- og regulerings saker. Det vi uansett vet er at politikere ikke kan sitte i formannskapet å gi dispensasjoner fra en Byplan uten at saken har blitt fremmet for planavdelingen og deretter politisk behandlet på ordinær måte.

- Reguleringsforslaget bryter med både bestemmelser og retningslinjer i **Byplan (Kommunedelplan) for Jessheim – Planbestemmelser og retningslinjer, vedtatt i sak 53/14 og sist revidert 15.02.2016.**

Vi stiller oss uforstående til at en tiltakshaver/ utbygger legger frem en plan som åpenbart bryter med eksisterende Byplan, og at planen blir lagt ut til høring og til offentlig ettersyn uten å bli korrigert av kommunen. Er det slik at kommunen synes det er riktig å kunne gå frem på denne måten, å bryte bestemmelser og retningslinjer kommunen har bestemt? Hvor ligger da verdien i å utarbeide planer, bestemmelser og retningslinjer?

På vegne av styret i Sameiet Gotaasgården,

Vennlig hilsen  
Eiendomsanalyse AS

Jon Kristian Klausen  
**Rådgivende ingeniør bygg og eiendom**  
Høgskoleingeniør bygg  
Bedriftsøkonom

Telefon: 63 82 63 55  
Mobil: 908 76 839  
E-post: [jon@eiendomsanalyse.no](mailto:jon@eiendomsanalyse.no)



**Ullensaker kommune**

**Postboks 470**

**2050 Jessheim**

*Referanse:*

*Vår saksbehandler: OHF*

*Saksnr:*

*Dato: 18.02.19*

## **INNSPILL TIL HØRING AV DETALJREGULERING FOR DEL AV K2 – BYPLAN – GOTAASALLEEN**

Fortidsminneforeningen har med interesse studert tiltakshavers forslag til regulering for Gotaasalleen 3c, 5 og 7, Jessheim i Ullensaker kommune.

Først vil vi påpeke at det er svært gledelig at kommunen har gitt tydelige signaler om at den eldste delen av bygget som har tilhørt Ullensaker Sparebank skal bevares. Dette er et viktig lokalt kulturminne som også gir en god kobling til Herredshuset på motsatt side av Gotaasalleen, hvor banken også holdt til en periode.

### **Generelle kommentarer:**

Denne utbyggingen representerer i utgangspunktet feil retning for transformasjon av byen. Selv om veksten på Jessheim og i Ullensaker er høy er det ett begrenset antall utbyggere i aksjon, og et marked som begynner å bære preg av metning. Byutvikling skal i stor grad handle om helhet. For å sikre en bærekraftig fortetting av Jessheim må man nå sørge for at transformasjonen tar til i områder som er modne for det, ikke i godt fungerende boligområder. Prosjektet som nå skal behandles åpner i praksis opp for en ny retning å transformere byen. Dette vil føre til mindre trykk i de områdene som faktisk bør transformeres, og vil svekke mulighetene for god utvikling av Jessheim.

Illustrasjonene som følger planforslaget viser en arkitektur som bryter markant og på en brutal måte med uttrykket resten av dette området har. Selv om man ser for seg å transformere hele området betegnet K2 vil det som er illustrert representere en unødvendig hard kontrast, og gi et voldsomt, dominerende og lite tiltalende uttrykk.

Den skisserte bebyggelsen er lite bymessig, den er en type bebyggelse man finner i drabantbyer. Når man først skal transformere et så sentralt område av Jessheim bør dette skje på en måte som understreker Jessheims ambisjoner som by. Gjennomføres planen som skissert vil det både i preg og funksjon forsterke inntrykket av Jessheim som umodent.



## Historisk sammenheng

Herredshuset ble bygget på Jessheims mest markante tomt, og ble tegnet av en av den tidens stjernearkitekter. Tomta ble gitt av kjøpmann Gotaas, som hadde etablert Jessheims første handelsgård rett ved der man nå ønsker å bygge. Den kommuniserer sterkt og tydelig at Norge var på veg til å bli et fritt land, og at Ullensaker kommune var sterk og i vekst. Det røde huset med sitt spir er Jessheims viktigste signalbygg og ved siden av stasjonen det viktigste kulturminnet på Jessheim. De siste årene er det lagt ned betydelig innsats og ressurser i å utvikle Herredshuset til et samlingssted, og det har fått en stadig tydeligere plass som en bærer av Jessheims identitet. Nettopp på grunn av disse kvalitetene er det lagt inn juridisk bindende forutsetninger i Byplan Jessheim om at nyere bygg skal tilpasses, og at de skal underordne seg Herredshuset. Herredshusets spir er det høyeste punktet i denne delen av sentrum. Det skal særlig gode grunner til for å bygge noe høyere enn dette – prioriteringene er viser med stor tydelighet om man har et bevisst forhold til det å skape en byidentitet på Jessheim.

Lengre ned i Gotaasaleen ligger Doktorgården, også den regulert til spesialområde bevaring. Eiendommen er fortettet med leilighetsbygg, og det er lagt ned et betydelig arbeide i at disse skal være tilpasset og stå i forhold til bebyggelsen rundt.

Innenfor reguleringavgrensningene ligger Ullensaker Sparebanks gamle bygg. Sparebanken var en svært viktig aktør i oppbyggingen av Jessheim, og har det meste av sin historie akkurat i dette området. Grunnlaget for banken ble lagt med kornmagasinet, som sto helt i sør av området. Banken var etter hvert lokalisert i Herredshuset, før de fikk egne påkostede lokaler på denne siden av Gotaasaleen. Etter et betydelig lokalt engasjement for bevaring er det, svært gledelig, politisk vedtatt at den eldste delen av dette banklokalet skal bevares. Her er det gitt veldig tydelige signaler – både fra lokalmiljøet og fra politikerne – at bankbygget er et viktig lokalt kulturminne som skal være en del av Jessheims historie også fremover.

## Bygning B

Momentene som følger kan i stor grad brukes på hele den foreslåtte bebyggelsen innenfor planområdet. Imidlertid er det klart at det vil være mest avgjørende for byen at bygningsvolumet ut mot Gotaasaleen, som vil få Herredshuset og banken som umiddelbare naboer, fungerer som en del av helheten. Vi tar derfor i det videre for oss bygning B. Reguleringsforslaget vil åpne for et bygningsvolum med totalt seks etasjer, pluss en underetasje som fra flere sider vil bidra til at huset i praksis har 7. Huset vil rage 22,5 meter over dagens bakkeplan ved bankbygget. Bygget er skissert med et dekonstruktivistisk uttrykk som skiller seg sterkt fra annen bebyggelse i Jessheim sentrum. Forslaget bryter klart med flere bestemmelser i gjeldende kommunedelplan/byplan. Vi vil ta for oss disse steg for steg:

Byplanen for Jessheim har følgende bestemmelse:

*§ 5 Stedsutvikling, estetikk og universell utforming Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og nødvendig historisk tilknytning. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til*



## FORTIDSMINNEFORENINGEN

*eksisterende byrom, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk.*

(...)

Vi kan raskt slå fast at både reguleringen og den vedlagte illustrasjonen bryter med flere punkter i denne juridisk bindende bestemmelsen. Selv om vi snakker om ikke-målbare kvaliteter, er det ingen tvil om følgende:

Det plasseres et høyt og dominerende bygg på et av byens høyeste punkter. Det er ikke tilpasset landskapet, men vil ruve over store deler av byen. Bygget er overhodet ikke tilpasset eksisterende bebyggelse – overhodet ikke den eldre og markerende bebyggelsen i området, men faktisk heller ikke den nye. Det bidrar ikke til videreutvikling av de opplistede etablerte kvalitetene i området, men bryter klart med disse i alle betydninger av begrepene. Man kan argumentere for at man åpner opp grøntarealer i området, men dette er da også det eneste. Og også det kan gjøres vesentlig bedre.

Videre kan vi slå fast at den foreslåtte bebyggelsen ikke gir noe variert uttrykk. Den oppbrutte fasaden framstår i stedet som en monoton gjentakelse av former. Forslaget til regulering sikrer ikke at det tas hensyn til visuelle uttrykk, til volum og etasjeantall ved omkringliggende bebyggelse, det forholder seg ikke til takvinkler på den eldre bebyggelsen, og heller ikke material- og fargebruken. Det siste kan bøtes på, men det må da nedfelles i bestemmelsene.

Oppsummert kan vi konkludere at planen knapt ivaretar noen av kravene som stilles i byplanens §5. Vi minner om at dette er juridisk bindende bestemmelser, vedtatt for svært kort tid siden (2016).

Byplanen for Jessheim har også følgende bestemmelse:

### *§ 8 Kulturmiljø (Pbl § 11-9, 7 17)*

*Viktige bygnings- og kulturmiljøer skal sikres ved regulering. Ved bygging inntil viktige bygnings- og kulturmiljøer må det med plassering og volum tas hensyn til eksisterende bebyggelsesstruktur.*

Første ledd ivaretas i planforslaget, etter tydelige politiske signaler. Dette plasserer den opprinnelige bankbygningen solid som en del av det viktige bygnings- og kulturmiljøet på begge sider av Gotaasalleen, en del av fundamentet i byens bevaringstriangel. Reguleringsforslagets bygg B vil bli umiddelbar nabo til bankbygget, og vil direkte påvirke Herredshuset og dets rolle i byen. Imidlertid kan vi ikke se at det tas hensyn av betydning til eksisterende bebyggelsesstruktur, hverken i plassering eller i volum. Riktig nok er det skissert en tilbaketrukket etasje. Dette kan vise seg å være et riktig grep, men som sjette etasje monner dette lite. Vi konstaterer at første setning er ivaretatt i planforslaget, andre setning er det ikke.

Om vi tar et skritt tilbake i byplanens bestemmelser finner vi følgende under §6.3:

*K2 Sør for Gotaasalleen Det tillates variert bebyggelse i maks 12 til 18 m med nedtrapping mot bevaringsverdig bebyggelse i sør og nord.*

I forslaget til regulering åpnes det for et bygg B på 22.5 meter.



## FORTIDSMINNEFORENINGEN

I punktet før, §6.2, heter det:

*Det angis høydeintervall med krav om intern variasjon, og i noen tilfeller krav om nedtrapping mot spesiell bebyggelse eller gate. Der forholdene ligger til rette for det, skal det kunnes avvikes fra planens høydebestemmelser for å kunne oppnå variert høyde på bebyggelsen.*

Her er det tydelig at byggehøyder skal varieres. De største høydene brukes der det er egnet for det, de lavere der det skal tas hensyn. §8 viser at plasseringen av bygg B krever slike hensyn, §5 bekrefter og forsterker det. Planforslagets 22,5 meter er uansett et brudd på den juridisk bindende bestemmelsen i §6.2. De øvrige §§ krever et bygg som er vesentlig lavere enn makshøyden 18 meter.

Som vi allerede har påpekt er Herredshuset Jessheims desiderte signalbygg. Planforslaget slik det foreligger vil faktisk innebære at bygg B vil ruve høyere enn spiret på Herredshuset. Det er ikke hugget i stein at Herredshuset skal være det høyeste punktet i all fremtid, men om området skal ha et nytt signalbygg bør det være noe annet enn en drabantbyblokk.

### Konsekvenser

En absolutt makshøyde på bygg B må ut fra dette ligge på kote 218, med intrukket toppetasje. Total byggehøyde på bygg B fra bakkeplan ved bankbygget vil da bli 11 meter. Dette vil utgjøre et minimum av hensyn som må tas i høyde for at byplanens bestemmelser §6.2 og §8 skal kunne følges. Dette vil også føre til at utbyggingsgraden vil harmonere mer med det som er fastsatt for området.

Videre må kravene i byplanens § 5 oppfylles i reguleringen. Alle hensyn, også til forutsigbarhet for utbygger, taler for at dette må innarbeides i reguleringen og ikke bli gjenstand for diskusjon i en byggesak. Som tidligere gjort rede for er den foreslåtte bebyggelsen mer av drabantbykarakter enn en type bebyggelse som vil bidra til å etablere Jessheim som by. Noe av dette vil kunne bøtes på ved å gi bygg B et annet uttrykk ut mot Gotaasalleen, mer tilpasset eksisterende miljø. Krav om dette må da innarbeides i planforslaget.

### Oppsummert

Forslaget til reguleringsplan bryter med en rekke av forutsetningene i overordnet plan, og vil slik den er formulert nå ikke gi et godt tilskudd til Jessheim by og til bygningsmiljøet langs Gotaasalleen. Forslaget må endres slik at bygg B tilfredsstiller de juridisk bindende kravene som stilles i byplanen. Det fremkommer ingenting som skal tilsi at disse reglene skal brytes – det er rikelig med områder for fortetting og utbygging ellers på Jessheim. Kravene kan tilfredsstilles ved at bygg B tas vesentlig ned i høyde, og ved at volumet gis et uttrykk mot Gotaasalleen som tilfredsstiller kravene.

Mvh

For Fortidsminneforeningen

Ola H Fjeldheim

Lønnebo Boligsameie,  
v/leder Ina Elisabeth Gjestland  
Gotaasallen 4 F  
2050 Jessheim  
e-post: [inaelisabeth2905@gmail.com](mailto:inaelisabeth2905@gmail.com)  
telefon: 99359650

Ullensaker kommune  
Areal og landbruk  
Postboks 470  
2051 JESSHEIM

E- post: [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no)

Jessheim 18/2-19

UTTALELSE TIL DETALJREGULERING GOTAASALLENE 3 – 7 – REF NR 2017/636  
SPESIELL FOKUS PÅ AT BYGGEHØYDER MOT HERREDSHUSET OG  
KULTURKVARTALET MÅ HOLDE SEG UNDER NIVÅ PÅ TAK PÅ HERREDSHUSET.

Lønnebo Boligsameie er lokalisert med grenser mot blant annet Herredshuset og Villa Sole, samt gatene Gotaasalleen og Trondheimsveien. Sameiet er en del av det som er kommentert som Kulturtrianglet/ Kulturkvartalet på Jessheim.

Reguleringsbestemmelsene «§ 3.1.4 Utforming av bebyggelse» utformet av tiltakshaver beskriver blant annet; «Det skal tilstrebes arkitektur som forsterker områdets identitet.» «Ny bebyggelse skal ta vare på eksisterende bygningsmiljø og trappes ned mot bevaringsverdig bebyggelse i nord»

For å imøtekomme tiltakshavers egne formuleringer, vurderer vi at **total byggehøyde på bebyggelsen må holde seg under 4 etasjer inklusive tekniske rom, pergola, samt heis- og trappehus med tilhørende funksjoner som maksimal gesimshøyde.** Takhøyden på bygg B må trappes ned til 3 etasjer mot Herredshuset. Målet er at bygningsmassen i Gotaasalleen 3- 5 som grenser mot Herredshuset og Kulturkvartalet er avstemt mot eksisterende bebyggelse.

**Illustrasjonsprosjektet viser at 3 etasjer flukter mot taket på Herredshuset og 4 etasjer går et stykke opp på «tårnet» på Herredshuset.**

**Vedtaket fra formannskapet 6/2-18, prinsippsak til reguleringen understreker også dette; Pkt 2 i dette vedtaket sier «Det er viktig å ivareta hensynet til Herredshuset, og derfor tillates kun 4 etasjer i punkthus .....».**

Reguleringsbestemmelsene må derfor strammes inn vesentlig på byggehøyde inklusive nest siste avsnitt i § 3.1.3 Plassering og høyder, som **ikke kan tillate at tekniske rom ..... , går over 4 etasjer i maksimal gesimshøyde.**

Dersom politikerne aksepterer høyder ut over vår uttalelse på 3 – 4 etasjer, vurderes det at verdien av Herredshuset og Kulturkvartalet forringes til evig tid.

Da vil politikerne ikke ha noe grunnlag for å holde igjen overfor noen utbyggingsinteresser senere.

Med hilsen  
Lønnebo Boligsameie

Ina Elisabeth Gjestland (sign), leder av styret.

Fra: Randi Johnsdatter Thoresen[r.johnsdatter@gmail.com] Dato: 19.02.2019 17:41:44 Til: Ullensaker Postmottak

Tittel: Ref nr. 2017/636-73

Uttalelse på detaljregulering for del K2 byplan - Gotaasalleen 3-7

Jeg bor i Gotaasalleen 13, endeleilighet 4 etasje mot den nye bebyggelsen som evt skal komme på 6-8 etasjer.

Det kommer til å ødelegge alt for meg.

Mister utsikt, sol og pluss at jeg får gjenboere med innsyn i leiligheten både på terrasse og balkong.

Mye støy i byggeperioden, huff og huff.

Får ikke sittet usjenert mer.

Noe som er helt uakseptabelt for meg.

Jeg kjøpte denne leiligheten i 2013 som har veranda på 60 kvadrat, med usjenert beliggenhet, flott utsikt og uten gjenboere nå.

Og sånn må jeg ha det så lenge lever.

Verdien på leiligheten min forringes også.

Mvh-Björg Elisabeth Thoresen

Gotaasalleen 13,

2050 Jessheim



Ullensaker kommune  
Postboks 470  
2051 JESSHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon  
Marit Louise Lindholm, 22003666

## Ullensaker - gbnr 135/177 m fl - Jessheim sentrum - Gotaasalléen 3 - 7 - reguleringsplan / detaljregulering - Fylkesmannens uttalelse

Overordnede føringer som skal vurderes og ivaretas i kommunal planlegging er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2018 samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 (se [www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

Fylkesmannen har med fokus på prioriterte politikkområder vurdert planforslaget, og har følgende konkrete merknader knyttet til nasjonale og viktige regionale interesser.

### Fylkesmannens merknader

#### Parkering

Det er et nasjonalt og regionalt mål at veksten i persontrafikken skal tas med kollektiv, sykkel og gange. Arbeidsplass- og besøksintensive virksomheter som handel og kontor genererer mye trafikk. En restriktiv parkeringspolitikk er et effektivt virkemiddel for å redusere bilbruken.

Strengere maksimumsnormer for parkering vil bidra til å øke andelen reiser som tas med gange, sykkel og kollektivtransport. Vi anbefaler kommunen å legge strengere føringer for parkering for underformålene forretning og restaurant/kafé.

Med hilsen

Eli Kristin Nordstien (e.f.)  
seksjonssjef

Marit Louise Lindholm  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent*





Kopi til:

Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	OSLO
Statens vegvesen region øst	Postboks 1010 Nordre	2605	LILLEHAMMER
	Ål		



## Statens vegvesen

Ullensaker kommune  
Postboks 470  
2051 Jessheim

Behandlende enhet:  
Region øst

Saksbehandler/telefon:  
Grethe Bøe / 24058173

Vår referanse:  
17/166193-6

Deres referanse:

Vår dato:  
20.02.2019

### Uttalelse til forslag til detaljregulering for del av K2 Byplan, Gotaasalleen 3 – 7, Jessheim i Ullensaker kommune

Vi viser til kommunens oversendelse datert 02.01.2019 samt vår tidligere uttalelse i saken av 25.10.2017.

Forslaget til detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan, Gotaasalleen 3 – 7 omfatter eiendommene gnr 135 bnr 177, 549, 548, 245 og 856. Planområdet er på 7114 m<sup>2</sup> og omfatter et areal mellom jernbanen, Gotaasgården, Herredshuset og et eksisterende boligområde mot sørvest.

Av kommunens vedtak framgår det at planforslaget kan legge til rette for etablering av leilighetsbygg med inntil 142 leiligheter. Det skal også legges til rette for etablering av noe næringsvirksomhet mot Gotaasalleen.

#### Mobilitetsplanen for Jessheim:

Av saksframlegget framgår det at vegarealet avsatt for Gotaasalleen i planforslaget er uten detaljutforming. Dette i påvente av veiledning/konklusjoner i mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim sentrum.

Illustrasjon av løsning for Gotaasalleen i regulerings-saken ser imidlertid ut for å harmonere godt med Mobilitetsplanen og de tiltakene som er foreslått der.

Vi mener shared space eller lignende kan fungere som et torg når Gotaasalleen stenges for gjennomkjøring. I mobilitetsplanen foreslås gata stengt når omkjøringsvegen Jessheim sørøst er etablert. Frem til dette skjer bør trolig fremkommeligheten for kjørende opprettholdes i Gotaasalleen. I en slik midlertidig fase vil det være viktig å skjerme de gående og syklende langs Gotaasalleen fra biltrafikken.

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

Dersom gatesnittet skal endres bør det etableres sykkelveg med fortau på østre side av Gotaasalleen for å skape en god forbindelse mellom sykkelruta langs Trondheimsveien til sykkelruta langs Ringvegen og Algarheimsvegen, og ikke minst jernbanestasjonen. Denne sykkelvegen kan eventuelt knyttes til en snarveg via Gotaasalleen 9 og under Algarheimsvegen til stasjonen.

Det bør bygges videre på de grønne kvalitetene i og langs Gotaasalleen for å gjøre ferdsel for gående og syklende så attraktivt som mulig, spesielt i den viktige forbindelsen mellom Trondheimsveien og sentrum med jernbanestasjonen.

#### Rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelvegforbindelse langs fv. 454 Trondheimsvegen knyttet til K2 i Byplan Jessheim:

Det framgår av reguleringssaken at kommunen mener det er urimelig å pålegge dette området alene rekkefølgekravet om opparbeidelse av gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen, og at kravet må legges til reguleringsplanen som omfatter resten av feltet K2 som grenser mot Trondheimsvegen.

Vi vil anbefale kommunen at det også for dette området legges inn rekkefølgekrav og inngås utbyggingsavtaler for å sikre økonomisk bidrag til infrastrukturtiltak i Jessheim sentrum og langs Trondheimsvegen. Det er begrensede midler til bymiljøavtaletiltak til sykkelprosjekter langs nasjonale ruter, og fylkeskommunen har begrenset med midler til tiltak langs fylkesvegnettet. Det vil derfor ikke være mulig å oppnå tilfredsstillende løsninger for gående og syklende i takt med byveksten uten økonomiske bidrag fra private utbyggere. Kommunen bør sikre dette gjennom utbyggingsavtale med utbyggerne.

#### Trafikkanalysen:

Vi har noen kommentarer til rapporten:

- Det burde vært gjennomført tellinger i dagens kryss, dette for å bruke erfaringstall fra dagens situasjon til å si noe om fremtidig trafikk.
- Vi savner tilsvarende tabell 7 for området 2.
- «Trafikkanalysen er basert på 2,6 bosatte i enebolig og 1,7 bosatte i hver boenhet i boligblokk». Tallene er fra 2011, her bør analysen være mer kritisk og si noe om hva man kan forvente i 2019. Gjennomsnittlig størrelse på leilighet er 85 kvm, noe som tilsvarer 3-roms leilighet.
- Det er fint at analysen viser til kommuneplanen, men utbygging i nærområdet er ikke hensyntatt og drøftet. Hvordan påvirkes trafikken i Gotaasalleen av det.

Av rapporten forstår vi at parkeringsnormen for leilighet er satt til 1,2 plasser per enhet. Vi mener dette er høyt for et område som ligger i nærheten av tog, buss og handel. Det å tillate etablering av over 300 p-plasser så nært sentrum gir feil signal når målet er at

trafikkveksten skal tas med gange, sykkel og kollektive transportformer. Vi anbefaler derfor kommunen å redusere parkeringsdekningen i planen.

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

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

Ullensaker kommune  
Postboks 470  
2051 JESSHEIM

**Saksbehandler:**  
Kirsti Mobråten Gundersen  
**Deres ref.:** 2017/636  
**Vår ref.:** 18/00494-2  
**Dato:** 20.02.2019

## Uttalelser ved offentlig ettersyn - detaljregulering for del av K2 byplan, Gotaasalleen 3-7 i Ullensaker kommune

Vi viser til anmodning om uttalelse til reguleringsplan for Gotaasalleen 3-7, del av K2 byplan i Jessheim i Ullensaker kommune, datert 02.01.19. Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge for leilighetsbebyggelse med parkeringskjeller, uteoppholdsarealer og noe næring i1. etg mot Gotaasalleen.

Ruter viser til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus som ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling. 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, sykkel og gange.

En tett utbygging så nærme kollektivknutepunktet Jessheim som er regionby på Øvre Romerike er helt i tråd med Regional plan. Vi registrerer at antall parkeringsplasser skal være i tråd med vedtatt byplan, men vil allikevel påpeke at en restriktiv parkeringsnorm generelt er et viktig virkemiddel for å sikre en transportmiddelfordeling i tråd med Stortingets klimaforlik, og som videre vil bidra til bedre framkommelighet for bussen fra Algarheimsbrua inn mot Jessheim stasjon og bussterminal.

Det legges opp til å regulere Gotaasalleen til gatetun inn mot krysset Algarheimsvegen x Ringvegen x Storgata. Ruter ønsker å påpeke at selv om det ikke kjører buss her i dag, vil gatetun vanskeliggjøre eventuell busskjøring i denne gata i framtida.

Vi har ingen ytterligere merknader til reguleringsplanen.

Med hilsen  
Ruter As

Halvor Jutulstad  
leder plan og infrastruktur

Kirsti Mobråten Gundersen  
planlegger

*Dokumentet er elektronisk godkjent.*



**Liste over mottakere:**

Ullensaker kommune

**Liste over kopimottakere:**

Akershus fylkeskommune, Post Mottak

Ullensaker kommune, May Kristine Andersen

ULLENSAKER KOMMUNE  
Postboks 470  
2051 JESSHEIM

Att. May Kristine Andersen

Vår saksbehandler  
Margaret A. Mortensen

Telefon  
22055622

Vår dato  
20.02.2019

Deres dato  
02.01.2019

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2017/16025-12/1790/2019 EMNE L12

Deres referanse  
2017/636-73

### **Ullensaker kommune - Gbnr 135/177 m. fl. Jessheim - del av K2 Byplan – Gotaasalleen 3-7 - Uttalelse til offentlig ettersyn**

Det vises til kommunens oversendelse datert 2. januar 2019 av reguleringsplan til offentlig ettersyn i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10.

Planområdet er på ca. 7,1 dekar og er avsatt delvis til sentrumsformål og delvis til kombinert bebyggelse- og anleggsformål i kommuneplanens arealdel og kommunedelplanen byplan Jessheim. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for inntil 142 boenheter i leilighetsbygg, uteoppholdsarealer, parkeringskjeller samt noe næringsvirksomhet.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen viser til uttalelse datert 25. oktober 2017 til varsel om igangsatt reguleringsarbeid for området, og har følgende merknader til planforslaget:

#### **Nyere tids kulturminner**

Til varsel om oppstart av planarbeid uttalte fylkesrådmannen:

*«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 Gotaasalleen som et karakteristisk trekk ved bybildet og å skjerme triangelet mellom Storgata, Trondheimsveien og Gotaasalleen 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 bevaringstriangellet ivaretas. Videre bør kulturminneplanens målsettinger for området følges slik at blant annet vegtrær langs Gotaasalleen 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.»*

---

<b>Postadresse</b>	<b>Besøksadresse</b>	<b>Telefon</b>	<b>Org. nr - juridisk</b>
Postboks 1200 sentrum 0107 OSLO	Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo	(+47) 22055000	NO 958381492 MVA
<b>E-post</b>	<b>Fakturaadresse</b>	<b>Telefaks</b>	<b>Org. nr - bedrift</b>
post@afk.no	Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo	(+47) 22055055	NO 874587222

Fylkesrådmannen har vanskelig for å se at disse synspunktene har fått særlig betydning for det fremlagte prosjektet, særlig hva angår utformingen av bebyggelsen mot Gotaasalleen. Samspillet mellom ny bebyggelse og det verneverdige miljøet i «bevaringstriangelet» er etter fylkesrådmannens vurdering ikke løst på en god måte, heller ikke hensynet til sparebankbygningen, som er nærmeste nabo og vernet gjennom reguleringsbestemmelsene (hensynssone). Vi kan heller ikke se at den foreslåtte bebyggelsen er i tråd med Byplan Jessheim 2030, fastsatt av kommunestyret 16. juni 2014. Vi vil på det sterkeste fraråde tiltaket slik det er utformet nå.

Byplan Jessheim 2030 er et viktig verktøy også for kulturminnevernet. Det er avgjørende at de gode ambisjonene her blir fulgt opp også i praktisk reguleringsarbeid. I byplanen heter det under pkt. 9 *Strategier og tiltak*:

- *Den bevaringsverdige bebyggelsen med omgivelser skal sikres.*
- *Miljø rundt sentrale bygg og uterom skal sikres for å ivareta kontekst og identitet. /.../*
- *Aktive fasader er viktige for en levende by. /.../*

Det er svært positivt at man har valgt å regulere sparebankbygningen til bevaring med en hensynssone § 5 Bevaring av kulturmiljø, H570. Bestemmelsene til hensynssonen synes hensiktsmessige, men det bør presiseres at eventuell «*etablering av trapp, mindre inngangspartier med overbygg ol. utenfor hensynssone/linje bevaring*» (§ 5.1) kun kan skje mot sør og vest, i tråd med bestemmelsene for endring av fasader.

Fylkesrådmannen er spesielt opptatt av omgivelsene rundt det gamle Herredshuset fra 1909, som er et kulturminne av regional betydning. I Byplan Jessheim 2030, pkt. 5.3 *Akser, fond, siktlinjer og portaler*, er aksene Herredshuset – Stasjonsbygningen en av siktlinjene kommunen ønsker å «opprettholde og videreutvikle». Dersom den foreslåtte bebyggelsen, og særlig bygning B, kommer til utførelse slik forslaget viser, vil siktlinjen få en urolig fond som vil trekke oppmerksomheten bort fra Herredshuset og sparebankbygningen. Det er av avgjørende betydning for opplevelsen av kulturminnene i «bevaringstriangelet» at bygningen mot Gotaasalleen (bygning B) reduseres i volum og dempes i det arkitektonisk uttrykket.

Dette er i tråd med § 3.1.4 *Utforming av bebyggelse* i reguleringsbestemmelsene, der det heter (5. avsnitt): «*Ny bebyggelse skal ta hensyn til eksisterende bygningsmiljø og trappes ned mot bevaringsverdig bebyggelse i nord.*» Illustrasjonene som følger forslaget viser tydelig at seks fulle etasjer i full bredde vil gi et alt for dominerende bygg på dette sårbare punktet i byplanen. Et høyt bygg på denne tomten må få en smalere bygningskropp og bør plasseres så langt mot vest som mulig, slik at det blir bedre balanse mellom horisontale og vertikale volumer mot Gotaasalleen. Arkitekturen forøvrig må omarbeides og få et mer dempet uttrykk som føyer seg til den stramme sparebankbygningen på en god måte og gir en rolig fond for Herredshuset.

Det må stilles strenge krav til arkitektur, utforming og materialbruk i et så følsomt område som dette. Vi mener bestemmelsene i § 3.1.4 *Utforming av bebyggelse* (6. avsnitt: «*Det skal tilstrebes en arkitektur med oppbrutte flater, som gir variasjon i fasader, høyde og form. Materialet i eksteriør skal ha en moderne uttrykksform og i hovedsak være tre.*») ikke er tjenlige hva gjelder bygning B, spesielt ikke for fasaden mot Gotaasalleen, men heller ikke for fasaden mot øst. Det bør brukes mur (tegl) i disse fasadene, slik det har vært vanlig siden midten av forrige århundre ved større nybygg i Jessheim sentrum. Dersom man ønsker balkonger mot Gotaasalleen eller mot øst i bygning B, bør disse være inntrukket i fasaden, slik at man viderefører den stramme holdningen fra naboen. Mot vest og syd kan det derimot være på sin plass med mer oppbrutte flater og variasjon i fasadene. Kommunen bør vurdere å utarbeide differensierte bestemmelser for utformingen av bygning B og bygning C i § 3.1.4. Fylkesrådmannen har ingen merknader til bygning C.



Forslaget om å etablere et «byrom» foran Herredshuset ved å trekke bygning B tilbake fra byggelinjen synes uhensiktsmessig. Det er den bevarte sparebankbygningen som henvender seg til Herredshuset, så vel historisk som arkitektonisk, ikke den nye sidebygningen. Byplanen forutsetter heller ikke noe «byrom» her. Tvert imot strider dette mot planene om en helhetlig byromstruktur (pkt. 6.3 *Byrom og parker* i byplanen). En tilbaketrukket byggelinje vil etter vårt syn neppe berike opplevelsen av kulturminnene og vil bidra til et mer uoversiktlig gateløp i Gotaasalleen.

Fasaden på bygning B bør etter vår vurdering følge samme byggelinje som sparebankbygningen og følgelig skyves noe mot nord. I byplanen pkt. 5.3 *Akser, fond, siktlinjer og portaler* heter det: «... ny bebyggelse i Jessheim sentrum skal trekkes ut mot gateløp, bli tett, men likevel oppbrutt i selvstendige bygninger, altså en bebyggelsesstruktur basert på rutenett eller kvartaler, men ikke nødvendigvis like stramt og innesluttet som det karrébebyggelse forutsetter.» At husene følger samme byggelinje mot gaten vil gi et roligere, mer urbant bybilde, slik byplanen legger opp til. Bestemmelsene i § 3.1.3 *Plassering og høyder* må endres, slik at fasaden mot nord vil følge samme byggelinje langs Gotaasalleen som sparebankbygningen, i tråd med intensjonene i byplanen.

Gitt at bygning B, i tråd med byplanens føringer, skyves mot nord, vil det bli friggitt areal innover på tomten. Kommunen bør vurdere om Jessheim vil være bedre tjent med at bygning B deles i to volumer: Et lavere «byhus» mot gaten, som viderefører sparebankbygningens horisontale linjer, stramme proporsjoner og faste holdning, og et høyere «bakhuis» mellom dette huset og bygning C, der det tillates annen materialbruk og et generelt «livligere» uttrykk. Slik kan man imøtekomme så vel hensynet til kulturminneverdiene i nabolaget som kommunens ambisjon om et mer urbant Jessheim, likeledes utbyggers ønske om høy utnyttelse og attraktive boliger.

### **Fylkesvei**

For forhold som gjelder fylkesvei støtter fylkesrådmannen uttalelsen fra Statens vegvesen region øst datert 20. februar 2019.

### **Øvrige regionale interesser**

Fylkesrådmannen viser til uttalelse datert 25. oktober 2017 til varsel om planoppstart og har ingen ytterligere merknader knyttet til øvrige regionale interesser.

Med vennlig hilsen

Margaret Andrea Mortensen  
rådgiver plan

Peder Figenbaum  
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

FYLKESMANNEN I OSLO OG VIKEN, STATENS VEGVESEN,  
RUTER AS

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:	margaret.andrea.mortensen@afk.no, 22 05 56 22
Automatisk fredete kulturminner:	pia.skipper.loken@afk.no 22 05 55 70
Nyere tids kulturminner:	peder.figenbaum@afk.no, 22 05 56 28