

*Kommunale, regionale planmyndigheter, naboer  
og berørte lag og organisasjoner,*

*Jessheim 09.11.2020*

**VARSEL: MINDRE ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR SØNDRE DEL AV JESSHEIM  
PARK / - RINGVEGEN, GBNR 135/170 M.FL.», ULLENSAKER KOMMUNE**

I henhold til Plan- og bygningslovens §12-14 varsles det om mindre endring av  
«Detaljreguleringsplan for Søndre del av Jessheim Park/ - Ringvegen, gbnr. 135/170 m.fl.».

**Forslagstiller og plankonsulent**

Forslagstiller er Jessheim Stadion Bolig AS v/ Roger Marthinussen, og plankonsulent er Arconsult  
Ove Bøe AS v/Andreas Broch.

**Formål med endring av plan**

Formål med endring av reguleringsplanen er å redusere kravet til parkering på de deler av  
planområdet som per dags dato ikke er utbygd. Det ønskes å redusere parkeringsdekningen til å  
være i tråd med både nasjonale og regionale målsetninger om redusert bilbruk, samt politiske  
føringer i arbeidet med ny kommuneplan.

**Planområdet**

Planområdet ligger sentralt i Jessheim og inkluderer boligområdet Jessheim Park, med både  
etablert boligblokkbebyggelse og områder for videre utvikling. Området er avgrenset av  
Trondheimsvegen i øst, Ringvegen i sør, Karl Norbecks veg i vest og eksisterende  
boligblokkbebyggelse innenfor Jessheim Park i nord. Området har en sentral beliggenhet med  
gang- og sykkelavstand til kollektivtransport, offentlig og privat servicetilbud samt andre  
sentrumsfunksjoner. Avstanden fra planområdet til Jessheim Stasjon er under 1 km og er ifølge  
Google navigasjon beregnet til å utgjøre 11 minutters gange eller 4 minutter med sykkel. Det er i  
direkte tilknytning til planområdet bussholdeplass i både nordgående og sørgående retning i  
Trondheimsvegen, samt nærhet til busslommer i Ringveien ved Jessheim VGS.

Gjenstående områder som er klart for utbygging utgjør totalt ca. 13 daa, og er regulert med  
%BRA=180-250%. Forventet gjenstående utbyggingspotensiale er ca. 250-300 leiligheter.

Planområdet ligger i sin helhet innenfor Byplan for Jessheim.



Kart: Stiplet svart linje viser avgrensning av gjeldende reguleringsplan. Rød strek viser avgrensning av endringene.

## Planstatus og forhold til kommuneplanen

### Reguleringsplan

Gjeldende reguleringsplan for planområdet er «Detaljreguleringsplan for Søndre del av Jessheim Park /-Ringvegen, Gbnr. 135/170 m.fl.», vedtatt i kommunestyret 02.02.2016.

Området er regulert til boligblokkbebyggelse. Bestemmelsene angir parkeringsdekning på 1,2 parkeringsplasser for bil per boenhet for hele planområdet.

### Kommunedelplan / Byplan for Jessheim

Planområdet omfattes i sin helhet av avgrensningen for Byplan for Jessheim, vedtatt 15.06.2015. I gjeldende kommunedelplan angis parkeringskrav på minimum 1 + 0,20 gjesteparkering per boenhet ved blokkbebyggelse.

Byplanen viser til at det ved fortetting er viktig at det gjøres grep slik at størst mulig andel av trafikkveksten blir i form av gange, sykling eller kollektivt. Fremtidig oppgradering av stasjonsområdet, framkommelighet for buss, høy arealutnyttelse langs kollektivknutepunkt/kollektivtraseer og videre utbygging av sykkelvegnettet i sentrum er viktige grep i denne sammenheng.

Det angis videre at Jessheim er utpekt til sykkelby og tilrettelegging for gående, syklende og kollektivtrafikk, er viktige grep for å redusere den motoriserte trafikken slik at en større del av de kortere turene kan gjennomføres uten bil.

### Rullering av ny kommuneplan

Kommuneplan for Ullensaker 2020-2030, er nå under rullering og ble lagt ut på ny begrenset høring med høringsfrist 7.sept 2020. Det er ikke kjent for forslagstiller at det foreligger innsigelser som vil kunne påvirke parkeringsdekningen i forslag til ny kommuneplan.

Parkeringskrav for blokkbebyggelse er i forslag til ny kommuneplan angitt til 0,8-1,0 + 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet ved blokkbebyggelse.

Forslag til nye parkeringsbestemmelser, kap. 2, angir at kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene når forhold på stedet tilsier det. Det vises også til at ved endring skal krav til parkeringsdekning sees i sammenheng med kollektivtilbudet og tilgjengeligheten til fots og med sykkel.

### **Forslag til endring**

Parkeringsdekningen for delfelt BFK<sub>1</sub>, BFK<sub>2</sub>, BFK<sub>3</sub> og BKN<sub>1</sub>, foreslås redusert.

Reguleringsbestemmelsen for krav til parkering foreslås uendret for delfelt B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> og B<sub>4</sub>. Forslag til endring av reguleringsplan medfører følgende endringer:

#### Opprinnelig bestemmelse 7.1:

- (...) Det skal etableres 1,2 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. (...)

#### Ny bestemmelse 7.1:

- (...) Det skal for B<sub>2</sub>, B<sub>3</sub> og B<sub>4</sub> etableres 1,2 parkeringsplasser for bil og 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet.
- Det skal for BFK<sub>1</sub>, BFK<sub>2</sub>, BFK<sub>3</sub> og BKN<sub>1</sub> etableres minimum 0,8 parkeringsplasser + 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet. Det skal etableres 2 parkeringsplasser for sykkel pr. boenhet. (...)

### **Begrunnelse for endring**

Jessheim Park ligger innenfor definert grense for Byplan for Jessheim og definerer en tydelig avgrensning for byen Jessheim, der alle områder i sin helhet må anses som sentrumsnære. Med bakgrunn i dette anser vi behovet for bil å være likt innenfor angitt grense, og at det bør forutsettes samme krav til parkering for alle nye boligprosjekter som allerede er definert som en del av Byplan for Jessheim. Følgelig 0,8 + 0,2 plasser per boenhet.

Planområdet ligger i kort avstand til både kollektivtransport og øvrige sentrumsfunksjoner. Det er viktig å vektlegge den helhetlige avstanden til alle sentrumsfunksjoner samt også andre kollektivmuligheter enn Jessheim Stasjon. Mange beboere i Jessheim arbeider på OSL Gardermoen eller bedrifter rundt flyplassen. For disse vil den korte avstanden til bussholdeplassen i Trondheimsvegen med direkte buss mot flyplassen være et like viktig mål som Jessheim Stasjon.

I henhold til retningslinjer fra overordnede myndigheter, samt kommunens signaler i ny kommuneplan og eksisterende Byplan for Jessheim, skal det legges vekt på økt fortetting i sentrum og nær kollektivknutepunkter. I forbindelse med både utarbeidelse av detaljreguleringsplan for Søndre del av Jessheim Park, samt i forbindelse med endring av regulert utnyttelse av delfelt BKN<sub>1</sub> kommenterte Akershus Fylkeskommune følgende:

**Området ligger relativt sentralt i Jessheim og har nærhet til et godt kollektivtilbud.**

**Fylkesrådmannen mener det er viktig å legge opp til en høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i det regionale planarbeidet, og ser positivt på at forslaget legger opp til høy tetthet.**

Utsnitt fra brev fra Akershus Fylkeskommune, datert 02.09.2015

En reduksjon av parkeringsdekningen vil være et positivt tiltak for å redusere bilbruk i sentrum, styrke kollektivtrafikken og gi en positiv virkning på folkehelsen. Målet med dagens byutvikling er å fremme grønn mobilitet i så stor grad det er mulig. Foreslått redusert parkeringsdekning vil legge opp til en lavere trafikkvekst i og rundt området og støtte opp om sykkelbyen Jessheim og ønsket om at trafikkvekst i sentrum skal skje via gange, sykkel eller kollektivt.

### **Påvirkning på planen**

Foreslåtte endringer er vurdert til ikke å påvirke gjennomføringen av planen forøvrig, gå ut over hoveddrammene i planen eller berøre hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det er i samråd med Ullensaker kommune vurdert at endringene kan gjennomføres som en forenklet planprosess i samsvar med §12-14 i plan- og bygningsloven.

### **Konsekvensutredning**

Planlagte tiltak er vurdert i forhold til forskrift om konsekvensutredninger, vedlegg I og II. Planlagte tiltak faller ikke inn under forskriftens § 2- 4, og vurderes derfor som ikke konsekvensutredningspliktige.

### **Planprosess og medvirkning**

Innkommne merknader behandles av forslagstiller, og vil følge saken til videre administrativ og politisk behandling i kommunen.

Spørsmål i forbindelse med varslet endring av reguleringsplan kan rettes til Arconsult Ove Bøe AS v/Andreas Broch på tlf. 915 22 761 eller [andreas@arconsult.no](mailto:andreas@arconsult.no)

Eventuelle innspill eller merknader til planarbeidet skal rettes skriftlig til:

Arconsult Ove Bøe AS  
Postboks 260  
2051 Jessheim  
eller  
[post@arconsult.no](mailto:post@arconsult.no)

Kopi sendes Ullensaker kommune, Areal og landbruk, Postboks 470, 2051 Jessheim, eller [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no).

**Varslingen er tilgjengelig på kommunens nettsider under menyvalg «Høringer» i varslingsperioden.**

**Frist for innsending av merknader er i samråd med Ullensaker kommune satt til onsdag 09.12.2020.**

Med vennlig hilsen

ARCONSULT OVE BØE AS

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Andreas Broch', written in a cursive style.

Broch, Andreas  
Daglig leder / Arkitekt, MNAL