

## Oppsummering om kommentering av innkomne merknader

### Varsel om forenklet reguleringsendring av PlanID 375 – Detaljreguleringsplan for Gjestvang og Gjestadteie

Liste over mottatte merknader:

1. Viken fylkeskommune, 13.02.2020
2. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 06.02.2020
3. Hafslund Nett AS, 12.02.2020
4. Bane Nor, 28.01.2020
5. Advokatfirmaet Økland for boligsameiet G27, 05.02.2020
6. Bjarne Nermo, Gjestadtoppen 10, 04.02.2020
7. Bjørn Erik Gresaker, Gjestadtoppen 14, 25.01.2020
8. Bjørn Tore Aarsrud, Gjestadtoppen 28, 03.02.2020
9. Dani Zugor, Gjestadtoppen 12, 05.02.2020
10. Heidi Aamodt, Gjestadtoppen 10, 04.02.2020
11. Karl Martin Aarsrud, Gjestadtoppen 10, 02.02.2020
12. Leonard Mroz, Gjestadtoppen 30, 30.01.2020
13. Lønna Eiendom AS, Gjestadtoppen 32, 29.01.2020
14. Roger og Anita Stugård Toftner, Gjestadtoppen 10, 29.01.2020
15. Siri Merete Hallén, Gjestadtoppen 28, 02.02.2020
16. Thor Øivind Sjøtorp, Gjestadtoppen 10, 03.02.2020
17. Tor Halvorsen, Holtegutua 12, 25.01.2020
18. Tore André Steen, Gjestadtoppen 28, 05.02.2020
19. Tove Irene Jonas, Gjestadtoppen 10, 04.02.2020

<b>1. Viken fylkeskommune, 13.02.2020</b>	
- Byggegrensen mot fylkesvei må målsettes på plankartet.	- OK. Målsatt på kart
- Vi minner om at byggegrensen mot fylkesvei gjelder alle faste innretninger på bakkenivå samt over og under bakkeplan.	- Tas til orientering
- I rekkefølgebestemmelsene § 2.2 Veganlegg, siste setning i første avsnitt henvises det til Statens vegvesen som veieier og godkjenningmyndighet dersom fylkesveiene berøres. Fra 1. januar 2020 ble ansvaret for fylkesveier overført fra sams veiadministrasjon i Statens vegvesen til Viken fylkeskommune. Vi ber derfor om at bestemmelsen rettes og at det vises til Viken fylkeskommune som veieier og godkjenningmyndighet.	- Bestemmelse oppdatert

<b>2. Fylkesmannen i Oslo og Viken, 06.02.2020</b>	
Ingen merknader	
<b>3. Hafslund Nett AS, 12.02.2020</b>	
<p>- Det foreslås en differensiering av 30-meterssonen og 40-meterssonen langs linjen. Dette er ikke nødvendig, tatt i betraktning at HN kun har opplyst om et byggeforbudsbelte (og en hensynssone) på 30 meter. HN foreslår derfor at H370_2 og H370_3 fjernes fra reguleringsplankartet, da nettselskapet ikke står ved en hensynssone på 40 meter.</p> <p>- Minner også om at det ikke må gjøres inngripen i terrenget, som for eksempel oppfylling, da dette medfører redusert høyde opp til luftledningsanlegget.</p>	<p>- Plankart og bestemmelser endret</p> <p>- Tas til orientering</p>
<b>4. Bane Nor, 28.01.2020</b>	
Ingen merknader	
<b>5. Advokatfirmaet Økland for boligsameiet G27, 05.02.2020</b>	
<p>- Viser til Ot.prp. nr. 32 (2007-2008) side 238: <i>"Hensikten er at for å avklare om en endring kan regnes som «mindre», skal berørte myndigheter, eiere og fester av eiendommer som direkte berøres av endringene, ha hatt anledning til å uttale seg. Dersom det foreligger innvendinger til endringene fra berørte myndigheter eller private, vil ikke endringene kunne anses som «mindre». Da vil saken måtte behandles som vanlig reguleringsendring."</i> Boligsameiet har innvendinger til enkelte av forslagene. Om dette ikke løses må endringsforslagene behandles etter ordinær prosess.</p>	<p>- Dette medfører ikke riktighet, jf. avklaring fra Ullensaker kommune: «Dette er en gammel Ot.prp. som i dag er erstattet av senere Prop.L. Det siste rundskrivet H-6/17 «Ikrafttredelse av endringer i plan- og bygningsloven og matrikkellova» forklarer lovendringer, inkludert tolkning av siste revisjon av § 12-14. Reguleringsendringer etter dagens paragraf åpner for at det er utvidet mulighet for slike endringer. Enhver endring skal vurderes konkret av kommunen i det enkelte tilfellet. En forutsetning er at endringene ikke skal være spesielt konfliktfylte, og det forstås slik at til og med merknader fra offentlige myndigheter ikke kan være til hinder for en slik reguleringsendring (dersom det ikke har en karakter av innsigelse – da vil det være nødvendig å behandle saken som en ordinær planprosess). Det vil si at Ot.prp. nr. 32, refererer til den eldre paragrafen som omhandlet kriteriet «mindre endring», noe som ikke er gjeldende slik lovlyden er i dag: «Kommunestyret kan delegere myndigheten til å treffe vedtak om endringer i reguleringsplan når endringene i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke</p>

<p>- Sameiet ønsker at bygg A ikke blir bygget høyere en 6 etasjer, da dette er den bygningen som kommer nærmest deres bebyggelse. Det er dette bygget som først og fremst påvirker solforhold og den øvrige følelsen av innsyn i deres bygg. [...] Sameiet har innvendinger mot forslaget om at maks tillatt byggehøyde for området B1 heves fra maks k+216,1 til maks k+218. En heving av bygg A og B til k+218 vil påvirke både opplevelsen av rom og solforholdene mot boligsameiet. Dette vil særlig gjelde dersom takoppbyggene i tillegg plasseres mot eiendommen til boligsameiet.</p> <p>- Sameiet har videre innvendinger mot at tillatt høyde for takoppbygg for trapperom og heissjakter heves til 4,3 meter over takterrasser.</p> <p>- I det vedlagte illustrasjonskartet er det angitt nøyaktig plassering av byggene. Her indikeres at bygg A vil ha en maks kotehøyde med k+215,1, og at kotehøyden vil være k+211,6 nærmest eiendommen til G27. Dette vil være innenfor opprinnelige reguleringsbestemmelser. Dersom punkthusene plasseres og angis med byggehøyder i bindende plankart på samme måte som de er illustrert i illustrasjonskartet vil sameiet akseptere at endringene gjennomføres ved forenklet planprosess.</p> <p>- Boligsameiet G27 er enig med kommunen i at 178 enheter er tilstrekkelig, og viser særlig til</p>	<p>berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.»»</p> <p>- Bygg A faller innenfor felt B1 i vedtatt plan. Innenfor dette feltet er maks gesims 216,1 meter + 1,2 meter takoppbygg (217,3 meter). I forslag til endring er maksimal tillatt høyde satt til 218 meter for hele feltet + 4,3 meter til takoppbygg (222,3 meter).</p> <p>Som fremkommer av sol-/skyggediagrammer vil bebyggelsen i G27 i svært liten grad miste sol som følge av oppføring av ny bebyggelse.</p> <p>Tegninger av bebyggelsen som fulgte varselet (byggesakstegninger) viser at Bygg A er 215,1 meter + takoppbygg, totalt kote 219,1 meter. Bygget slik det planlegges nå er altså lavere enn opprinnelig regulert makshøyde, hvis man ser bort fra takoppbygg (og i underkant av to meter høyere hvis man tar med takoppbygg). Planen sier ingenting om plassering av takoppbygg. Disse er imidlertid midtstilt i hvert bygg i byggesakstegningene.</p> <p>- I vedtatt plan er takoppbygg tillatt opp til kun 1,2 meter over takterrasse. Dette antas å være en feil, siden det umuliggjør trappe- og heisadkomst til taket, samtidig som planen legger opp til takterrasser. Det er derfor nødvendig å heve denne makshøyden. For øvrig trekkes takoppbyggene inn fra gesims, og vil ikke være synlig fra gateplan.</p> <p>- Det er ikke vurdert som nødvendig å regulere høydene på hvert enkelt bygg. Se redegjørelse over vedrørende vedtatte høyder og nytt forslag.</p> <p>- Gjennomsnittlig størrelse på leilighetene er på 70 m<sup>2</sup> BRA-S boligareal. Det er flere større</p>
--	---

<p>viktigheten av å skape gode bomiljø med leilighetsstørrelser av en viss livstidskvalitet.</p> <p>- Det økte antallet enheter har stor betydning for boligsameiet særlig på grunn av at det er vedtatt innkjøring til feltet fra Gardemovegen, via Gjestadtoppen og inn ved Tun 1. Dette medfører at all trafikk til boligfeltet skal passere boligsameiet G 27 både langs østsiden og nordsiden før den sluses inn til eiendommene. Sameiet finner dette å være en meget uheldig løsning både med tanke på trafiksikkerhet og støy. [...] Sameiet anfører at veien Gjestadtoppen ikke er dimensjonert for en slik trafikkbelastning som det nå legges opp til. Dette gjelder særlig for fremkommeligheten til utrykningskjøretøy. [...]G27 ønsker primært at Gardermoen Panorama får hovedinnkjøring fra Ringveien. Alternativt må Gjestadtoppen utvides, utbedres og opparbeides slik at den tåler planlagt belastning. Dette må utredes nærmere som følge av den økte boligmassen som planlegges bygget.</p> <p>- Det er fremlagt støyberegninger i saken. Disse er imidlertid utelukkende gjennomført i forhold til støy på egen tomt og ved egne terrasser/ balkonger. Det må fremlegges støyberegninger også for de enheter i boligsameiet som ligger nært det nye Gardemoen Panorama. Det må særlig vurderes støy som følge av inn- og utkjøring av den planlagte garasjekjelleren, som for øvrig er plassert i tomtegrensen og nært opptil sameiet.</p> <p>- Avslutningsvis vil boligsameiet påpeke den uheldige plasseringen av renovasjon (avfallsdunkene) mot deres eiendom. Den økte boligmassen medfører også for dette forholdet en økt belastning, og plasseringen ut mot G27 oppleves som svært lite hensynsfullt.</p>	<p>leiligheter enn vanlig i denne type boligprosjekt. Prosjektet ligger i sin helhet innenfor Sentrumsplanen for Jessheim, med gang- og sykkelavstand til sentrum og Jernbanestasjonen, og med gode bussforbindelser rett ved. Prosjektet ligger rett ved Jessheim Videregående skole, og Ullensaker kommunes mulige fremtidige helse- og omsorgssenter på Gjestad, og innebærer derfor mulighet for boliger uten behov for transport for ansatte ved de nevnte institusjoner.</p> <p>- Adkomst er uendret fra vedtatt plan. Foreslåtte endringer er ikke vurdert å nødvendiggjøre trafikkutredning. Parkeringsdekningen reduseres, så det er ikke ventet at trafikkmengden økes selv om antall boliger foreslås økt.</p> <p>- Foreslåtte endringer er ikke vurdert å nødvendiggjøre utvidet støyutredning. Parkeringsdekningen reduseres, så det er ikke ventet at trafikkmengden og dermed støy økes selv om antall boliger foreslås økt. Støyberegninger gjelder kun for egen tomt. Grenseverdier for fasader og utomhus er oppdatert.</p> <p>- Plasseringen er som i vedtatt plan. Den foreslåtte økningen i boenheter er vurdert å gi marginal økning i avfall.</p>
--	--

<b>6. Bjarne Neremo, Gjestadtoppen 10, 04.02.2020</b>	
<p>- Veien inn til Gjestadtoppen [...] er smal og uoversiktlig. Langs veien ligger søppemolukker som medfører mye ferdsel. I tillegg er antall gjesteparkeringer meget begrenset og det foregår allerede i dag betydelig uregulert parkering langs veien mot Jessheim Vidergående skole. I tillegg benyttes veien i dag i stor grad som tilkomst til den nye parken på VGS, samt at skoleungdom i stor grad ferdes på samme vei.</p>	- Se svar til G27
<p>- Utkjøringen fra Gjestadtoppen til Gardemovegen er uoversiktlig slik den er i dag og økt trafikk vil medføre ytterligere fare knyttet til dette.</p>	- Se svar til G27
<p>- Videre synes det ikke som det er avklart hvordan gjesteparkering skal ivaretas også langs eksisterende bebyggelse.</p>	- Planen løser kun parkering for egen bebyggelse, på egen tomt.
<p>- Det bør reguleres inn en egen ny avkjøring fra rundkjøringen mellom Gardemoveien og Ringveien og dermed la ny bebyggelse benytte en egen avkjøring.</p>	- Se svar til G27
<b>7. Bjørn Erik Gresaker, Gjestadtoppen 14, 25.01.2020</b>	
<p>- Har dere tenkt grundig på ankomst til det nye prosjektet? Det er farlig inn og utkjøring til Gardemovegen slik den er nå.</p>	- Se svar til G27
<p>- Veien er smal og uoversiktlig med mye trafikk. Det er gangvei på tvers av inn og utkjøring. Det vil skape mye støy og forurensing for oss som bor på Gjestadtoppen.</p>	- Se svar til G27
<p>- Jeg stiller meg undrende til hvordan nødetater skal komme seg frem for ikke å forårsake flere ulykker da veien er smal og liten plass.</p>	- Se svar til G27
<p>- Det må finnes bedre løsning til ankomst til det nye prosjektet, f.eks. fra Jessheim VGS.</p>	- Se svar til G27
<b>8. Bjørn Tore Aarsrud, Gjestadtoppen 28, 03.02.2020</b>	
<p>- Vi ser at vi skal få inntil 200 nye familier som nabo, det er beregnet og bruke veien rundt vår adresse som tilkomstvei, dette stiller vi oss meget undrende til.</p>	- Adkomsten er uendret fra vedtatt plan.

<p>- Foreligger det noen støyberegning for dette?</p> <p>- Samme gjelder nedkjøring til garasjeanlegg som ligger på tomtegrensen, dette er også meget tett på oss som naboer. Beregninger av støy og eksos etc.?</p> <p>- Bygg A og B burde på ingen måte bygges høyere en Gjestadtoppen 28. Innsendt skyggekart viser at mange blir frarøvet tilgang på dagslys/sol. Innsendte planer viser at forslaget får vesentlig høyere byggehøyder enn resten</p> <p>- Sjøppel containere er plassert få meter fra soverom for de som har leilighet i 1 etg.</p>	<p>- Se svar til G27</p> <p>- Garasjens plassering er uendret. Byggegrenser er uendret fra vedtatt plan.</p> <p>- Se svar til G27</p> <p>- Uendret fra vedtatt plan.</p>
<p><b>9. Dani Zugor, Gjestadtoppen 12, 05.02.2020</b></p>	
<p>- Støy og trafikkforhold i forbindelse med inn og utkjøring til Gardermovegen og innkjøring til P-kjeller</p> <p>- Antall parkeringsplasser er redusert</p> <p>- Ingen støyskjerm i forbindelsen med økt trafikk for leilighetene som har terrassen / balkongen mot innkjøringsvei til nye leilighetene.</p>	<p>- Se svar til G27</p> <p>- Parkeringsdekningen reduseres fra 1,2 plasser per boenhet, til 1,0 per boenhet, hvorav 0,2 til gjesteparkering per boenhet. Vi ønsker på denne måten å sikre tilstrekkelig parkeringsplasser for boligformål, og unngå overkapasitet. Dette er i tråd med behovet for begrensning av bilbruk til fordel for økt bruk av kollektivtilbud, sykkel og gange.</p> <p>- Redusert parkeringsdekning gjør at den foreslåtte økningen i antall leiligheter vil gi marginal økning i trafikkmengden. Dette i kombinasjon med lav hastighet og lav frekvens gjør det lite hensiktsmessig med støyskjerm. I tillegg er nedkjøring plassert som foreslått for å redusere biltrafikk på resterende deler av eiendommen.</p>
<p><b>10. Heidi Aamodt, Gjestadtoppen 10, 04.02.2020</b></p>	
<p>Bekymret for støy tidlig om morgenen, for mangel på parkeringsplasser og for mye trafikk rundt blokkene.</p>	<p>- Se svar til G27</p>
<p><b>11. Karl Martin Aarsrud, Gjestadtoppen 10, 02.02.2020</b></p>	
<p>- Stiller meg kritisk til bruk av samme inn- og utkjørsel som Gardermovegen 27 grunnet økt støy og trafikkforhold.</p>	<p>- Se svar til G27</p>

<p>- Stiller meg kritisk til plassering av søppelmolokker mtp. lukt og støy til Gardermovegen 27.</p> <p>- Stiller meg kritisk til at antall parkeringsplasser er redusert, og er redd for at dette vil gå på bekostning av parkeringsplasser ved Gardermovegen 27 grunnet samme inn- og utkjørsel.</p> <p>- Mener utbygging av dette prosjektet skal legge opp egen inn- og utkjøring for bygget da antall boenheter er betydelig.</p> <p>- Stiller meg kritisk til at byggene kommer tett inntil Gardermovegen 27, og dette vil redusere verdien på leilighetene i Gardermovegen 27.</p>	<p>- Se svar til G27</p> <p>- G27 må i utgangspunktet løse parkering på egen tomt.</p> <p>- Se svar til G27</p> <p>- Se svar til G27</p>
<p><b>12. Leonard Mroz, Gjestadtoppen 30, 30.01.2020</b></p>	
<p>- Støy og trafikkforhold i forbindelse med inn/ utkjøring til garasjen og utvendig bilparkering.</p> <p>- Vurdering av hushøyden (solforhold?)</p>	<p>- Se svar til G27</p> <p>- Se svar til G27</p>
<p><b>13. Lønna Eiendom AS, Gjestadtoppen 32, 29.01.2020</b></p>	
<p>- Nåværende bygg A er i endringen flyttet 5 meter nærmere tomtegrensen til G27</p> <p>- Vurdering av byggehøyden, samt høyde på trapp- og heisrom</p> <p>- Støy og trafikkforhold i forbindelse med inn- og utkjøring til Gardermovegen og innkjøring til P-kjeller</p> <p>- Plassering av søppelmolokker</p>	<p>- Stemmer ikke. Se svar til G27</p> <p>- Se svar til G27</p> <p>- Se svar til G27</p> <p>- Se svar til G27</p>
<p><b>14. Roger og Anita Stugård Toftner, Gjestadtoppen 10, 29.01.2020</b></p>	
<p>- Økning av boenheter samt reduksjon av parkeringsplasser medfører store problemer med logistikken i området. Dette bør tilbakestilles til opprinnelig plan.</p> <p>- Bygg A er flyttet 5 meter nærmere Gjestadtoppen 10 (G-27). Problematisk mht. innsyn og utsikt.</p>	<p>- Se svar til G27</p> <p>- Stemmer ikke. Se svar til G27</p>

<p>- Byggehøyde medfører en vesentlig ulempe i forhold til eksisterende G27. Peker på det estetiske og bo-trivsel hos innbyggerne i G-27.</p>	<p>- Se svar til G27</p>
<p><b>15. Siri Merete Hallén, Gjestadtoppen 28, 02.02.2020</b></p>	
<p>- Bygg A er flyttet ca. 5 meter nærmere tomtegrensen.</p> <p>- I tillegg er heishuset langt høyere, og mindre inntrekk av øverste etasje gjør at vi mister verdifull kveldssol og fører til mere innsyn i vår leilighet.</p> <p>- Uteområde/ lekeplass er erstattet av parkeringsplass. Dette gir mer støy og forurensning mot vår vestvendte balkong.</p> <p>- Reduksjon av antall parkeringsplasser kan gjøre at det blir mye ulovlig parkering i en overbelastet smal veg.</p> <p>- Plassering av søppelmolokker vil belaste vårt sameie mer enn nytt sameie, med hensyn til både lukt og støy.</p> <p>- Økning av antall bo enheter gjør at trafikkforholdene i forbindelse med inn- og utkjøring til vår parkeringskjeller sammen med et farlig kryss ut i Gardermovegen, blir meget trafikkfarlig for alle.</p>	<p>- Stemmer ikke. Se svar til G27</p> <p>- Se svar til G27</p> <p>- Plassering av lekeplass er ikke regulert. (Tidligere var det tegnet en lekeplass syd for nedkjøringen ref. illustrasjonsplan til vedtatt regulering.)</p> <p>- Se svar til G27</p> <p>- Se svar til G27</p> <p>- Se svar til G27</p>
<p><b>16. Thor Øivind Sjøtorp, Gjestadtoppen 10, 03.02.2020</b></p>	
<p>- Sterkt imot at bebyggelse trekkes 5 m nærmere Gardermovn. 27.</p> <p>- Vi motsetter oss også at heissjakt blir høyere enn opprinnelig tenkt.</p> <p>- Parkeringsforholdene er mer enn stramme nok fra før om ikke det skal gis disp. for ytterligere fortetting.</p>	<p>- Stemmer ikke. Se svar til G27</p> <p>- Se svar til G27</p> <p>- Se svar til merknad 8</p>
<p><b>17. Tor Halvorsen, Holtegutua 12, 25.01.2020</b></p>	
<p>- Gang og sykkelveg som er gjennomgående fra Ringvegen til Gardermovegen, må ikke stenges for syklende og gående under noen del av bygging på området. Dette må tas inn i</p>	<p>- Tas til orientering. Slikt pleier man ikke å sikre i bestemmelser. Aktuell veimyndighet må godkjenne/avvise eventuelle planer for stenging av offentlige veier i forbindelse med utbygging.</p>



reguleringsbestemmelsene.	
<b>18. Tore André Steen, Gjestadtoppen 28, 05.02.2020</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Bygg A har kommet mye nærmere enn tidligere tegninger og må flyttes tilbake til opprinnelig utkast.</li> <li>- Pga. innsyn, solforhold og utsikt må antall etasjer på bygg A reduseres til max 5</li> <li>- På Bygg A må også takterrasse droppes pga. innsyn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Stemmer ikke. Se svar til G27</li> <li>- Se svar til G27</li> <li>- Takterrasser inngår i vedtatt plan.</li> </ul>
<b>19. Tove Irene Jonas, Gjestadtoppen 10, 04.02.2020</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er bekymret for trafikkforholdene ved at inn- og utkjøring skal være samme som G27. Vegen er ikke dimensjonert for så stor trafikk og skummelt også ifm. p-kjeller i G27.</li> <li>- Bygg A er flyttet 5 meter nærmere tomtegrensen, dette er en belastning og er ødeleggende for eksisterende bebyggelse.</li> <li>- Høyde på bygg og tekniske installasjoner som trapperom og heis bør ikke settes høyere enn opprinnelig.</li> <li>- Dersom antall boenheter økes til 200 så bør i alle fall adkomstveg endres til Ringvegen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Se svar til G27</li> <li>- Stemmer ikke. Se svar til G27</li> <li>- Se svar til G27</li> <li>- Se svar til G27</li> </ul>