

Endring av detaljreguleringsplan for Langelandskollen, B8 Jessheim sørøst, planID 3209_408



Dokument ID:	NOT_7242587-01_Endringsbeskrivelse		Dato:	19.03.2026
Prosjektnummer:	7242587			
Forslagstiller:	Bakke Prosjekt AS			
Plankonsulent:	Bakke AS, Lisa Therell Bjørnstad			
Sammendrag:				
Reguleringsplan for B8 jessheim sørøst - Langelandskollen er regulert til boligformål med tilhørende infrastruktur, grønnstruktur, lekeplasser, vannforsyningsanlegg og barnehage. Reguleringsplanen ble vedtatt 11.12.2018 etter plan- og bygningsloven 2008. Hensikten med planendringen er å bedre massebalansen, utforme gang- og sykkelveger samt fortau iht. universell utforming, utforme vegene iht. felles kommunal veinorm og tilrettelegge for en bedre utnyttelse av området. Målet er å skape et godt boligprosjekt med en bærekraftig massebalanse, gode boligområder med nærlekeplasser og grønnstruktur som gir rom for uteopphold i ulike former for beboere i alle aldre. Det har i planprosessen vært 3 møter med kommunen; oppstartmøte den 22.06.2023, dialogmøte den 12.11.2024 og dialogmøte 30.10.2025 for drøfting av tilbakemeldinger på planforslag. I tillegg har det blitt gjort mindre avklaringer underveis. I dialog med kommunen vedr. forslag til endringer har kommunen vurdert at planendringen kan gjennomføres etter forenklet prosess etter plan- og bygningslovens § 12-14.				
A	22.06.26	Avsnitt vedr. OV-håndtering og andre mindre endringer etter kommunens tilbakemelding på planforslag		HML
Rev.	Dato	Revisjonen gjelder		Sign.
Oppdragsleder:		Hanne Marie Lium		
Utarbeidet av:		Hanne Marie Lium		
Kontrollert av:		Hilde Smedstad		
 www.envidan.no				

Innholdsfortegnelse

1.	Bakgrunn.....	3
1.1	Hensikten med planendringen	3
1.2	Forslagsstiller og plankonsulent	3
1.3	Planprosess	3
2.	Planstatus.....	3
3.	Dagens situasjon og bruk.....	4
4.	Beskrivelse av endringer	5
4.1	Framtidig arealbruk.....	7
4.2	Endringer i plankart.....	32
4.3	Endringer i bestemmelsene	36
5.	Vurdering av konsekvenser av endringer.....	36
5.1	Påvirkning på landskap og stedets karakter.....	36
5.2	Kulturminner	39
5.3	Naturmangfold	39
5.4	Landbruk.....	39
5.5	Klimagassutslipp.....	40
5.6	Barn og unge.....	40
5.7	Trafikk.....	40
6.	Tilpasninger og avveininger	42
7.	Vedlegg.....	43

1. Bakgrunn

1.1 Hensikten med planendringen

Planområdet omfatter gbnr. 131/152, 131/174 samt del av 131/2 og er lokalisert på Presterudtoppen, sør for Jessheim sentrum. Området er regulert til boligformål med tilhørende infrastruktur, grønnstruktur, lekeplasser, vannforsynings-anlegg og barnehage. Hensikten med planendringen er å bedre massebalansen, utforme gang- og sykkelveger samt fortau i henhold til universell utforming, utforme vegene i henhold til felles kommunal veinorm og tilrettelegge for en bedre utnyttelse av området med en betydelig reduksjon av arealer avsatt til vegformål. Målet er å skape et godt boligprosjekt med en bærekraftig masse-balanse, gode boligområder med nærlekeplasser og grønnstruktur som gir rom for uteopphold i ulike former for beboere i alle aldre.

1.2 Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Bakke Prosjekt AS. Plankonsulent er Bakke AS. Envidan AS har bistått i planprosessen med utarbeidelse av endringsbeskrivelse og bestemmelser. I tillegg har Envidan AS bistått som konsulent innen samferdsel, VAO, landskapsutforming og støvvurderinger.

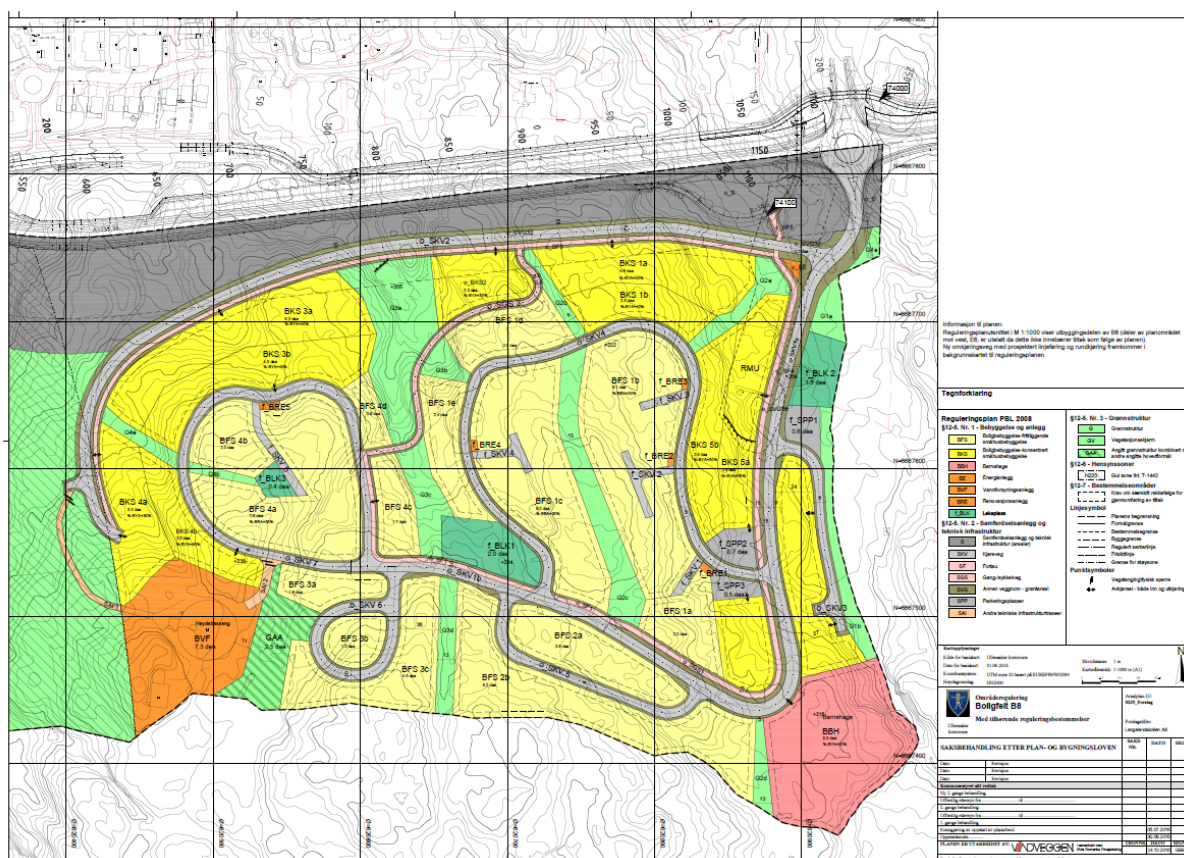
1.3 Planprosess

Det har i prosessen med planendring vært dialog med kommunen i oppstartmøtet den 22.06.2023 og i avklaringsmøte den 12.11.2024. I tillegg har det blitt gjort mindre avklaringer underveis. Jfr. referat fra oppstartmøtet datert 29.08.2023 ga kommunen tilbakemelding på at planarbeidet kunne igangsettes etter forenklet prosess, etter plan og bygningslovens § 12-14. Dette ble bekreftet i referat fra avklaringsmøtet datert 12.11.2024. Forslag til endring av plan ble innsendt 20.06.2025. Kommunen ga tilbakemelding på planforslaget i et brev datert 25.09.2025. Det ble i etterkant av dette holdt et avklaringsmøte 30.10.2025.

2. Planstatus

Området er i byplan for Jessheim 2025-2050 kommunedelplan, vedtatt i kommunestyret 17.06.2025 sak 54/25, avsatt til framtidig boligbebyggelse, grønnstruktur, andre typer bebyggelse og anlegg og framtidig offentlig eller privat tjenesteyting. Gjeldende reguleringsplan for B8 Jessheim sørøst — Langelandskollen med planID 408 ble vedtatt 11.12.2018. Planområdet er på ca 225,4 daa og planen legger til rette for 260 boenheter fordelt på frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende teknisk infrastruktur, i tillegg til grønnstruktur, vannforsyningsanlegg og barnehage. Utnyttelsesgrad i gjeldende plan er på 30-50% BYA. Planområdet berøres av støy fra E6 og fra omkjøringsvegen Ole Korslunds veg.

Tilgrensende plan er detaljreguleringsplan for omkjøringsvegen Jessheim, planID 416, med ikrafttredelsesdato 18.06.2019



Figur 1 - Gjeldende plan for B8 Jessheim sørøst - Langlandskollen

3. Dagens situasjon og bruk

Området ble regulert til boligformål i 2018, men det er ikke gjennomført en utbygging. Planområdet er på ca 225,4 daa innenfor gbnr 131/2, 152 og 174. Området består av skogsareal og noe bebygd areal til vannforsyning og adkomstveg.

Planområdet ligger i sin helhet sør for Ole Korslunds veg og øst for E6.



Figur 2. Dagens situasjon.

Området er avklart omdisponert til boligformål gjennom kommuneplanen, kommunedelplanen og eksisterende reguleringsplan.

Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet. Det er ett registrert kulturminne med beliggenhet sør for omkjøringsvegen/ Olav Korslunds veg. Kulturminnet ligger i sin helhet utenfor plangrensen.

Planområdet utgjør et område med skogsareal i tillegg til et mindre bebygd areal (vannforsyningsanlegget). Skogen av høy til middels bonitet. Deler av skogsarealet (nord og vest for vannforsyningsanlegget) er i Naturskog-kartet vist som naturskogsannsynlig. I datasettet som beskriver hvordan kartet skal leses står det at «Naturskogsannsynlighet» viser et skogsareal sin sannsynlighet for at det er naturskog der naturskog er definert som skog «med en bestandsalder som tilsier at skogen var etablert før 1940, og der det heller ikke er registrert noen form for tidligere inngrep eller behandling av skogen tilbake til ca. 1965». Dette er vist med en sannsynlighet på mellom 0 og 40%

Det er ikke registrert naturtyper eller arter av nasjonal forvaltningsinteresse innenfor området. Det er registrert en fremmedart innenfor planområdet: hagelupin. Inntil planområdet i sør er det avsatt et område med gammel granskog med liggende død ved. Lokaliteten for får god skår på tilstand da det kun er lite spor etter slitasje, kjørespor og det ble ikke gjort funn av fremmedarter.

Planområdet ligger inntil E6 i vest og omkjøringsvegen Olav Korslunds veg i nord. Del av planområdet som ligger lengst mot vest ligger innenfor gul og rød støysone iht. Statens vegvesens støyvarselkart. Dagens registrerte trafikkmengde på E6 er ÅDT total = 53 000 og fart er 110 km/h. Trafikkmengde for Ole Korslunds veg er beregnet til ÅDT total = 8500 og fart er 60 km/h.

Per i dag er nærmeste barnehage Hoppensprett Skogmo barnehage ca. 1,5 km unna. Rekkefølgekrav om at ny barnehage innenfor planområdet skal være etablert, før maksimalt 150 boenheter er ferdigstilt, videreføres. Dette vil sikre tilstrekkelig barnehagedekning innenfor planområdet. Til nærmeste barneskole (Døli skole) er det ca. 1 km og til nærmeste ungdomsskole (Allergot ungdomsskole) er det ca. 1,5 km.

Til Jessheim videregående skole er ca. 2 km

Nærmeste dagligvareforretninger er på Allergot ca. 1,5 km unna. Ellers er det bare ca. 1,5 km til Jessheim sentrum med kommunehus og Jessheim storsenter.

NGU sitt løsmassekart indikerer at grunnen i hovedsak består av bart fjell. Området ligger i stor grad over marin grense. Det ligger utenfor aktsomhetsområdet for flom, men en mindre del av området i øst berøres av aktsomhetsområde for kvikkleire. Jessheim inkludert planområdet ligger i et område med moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Oppdatert geoteknisk rapport ligger vedlagt planforslaget.

4. Beskrivelse av endringer

Forslag til endring av plan ivaretar i hovedtrekk overordnede rammer i gjeldende plan. Man beholder begrensningen på 260 boenheter. Endringen og det nye plangrepet gjelder i hovedsak terrengtilpasning, og vil gi en stor positiv miljømessig gevinst, som er hovedgrunnen til at forslagstiller ønsket å endre planen. I hovedsak er det gjort endringer/forbedringer av planen innenfor følgende områder:

- Massebalanse, betydelig forbedret i forhold til gjeldende plan
- Justering av veiklasser og -traseer i henhold til felles kommunal veinorm, mer terrengtilpasset infrastruktur.
- Tilrettelegging for flere stier som tilfredsstiller stigningskravene til universell utforming.
- Ny og mer sentral og trafiksikker plassering av lekeplassen f_LEK2
- Nærlekeplasser i tilknytning til konsentrert småhusbebyggelse er sikret i bestemmelsene.

- Overvannshåndtering

Grønnstrukturen i gjeldende plan videreføres, men får en litt endret form ut fra eksisterende terrengmessige kvaliteter og planlagte utbyggingsområder. Det er lagt vekt på at så mange stier som mulig kan følge eksisterende terreng.

Masseberegning Langeland B8	
Gjeldende plan	Mengde m ³
Knuste masser	455 000
Fylling	292 000
Masser til forsterkningslag	50 000
Masseoverskudd	113 000
Endret plan	Mengde m ³
Knuste masser	250 400
Fylling	158 400
Masser til forsterkningslag	50 000
Masseoverskudd	42 000

Det er gjort en masseberegning for utbygging etter gjeldende plan som ville medført et uakseptabelt omfang av sprenging og fylling. Volumet ved reguleringsendring er tilpasset eksisterende terreng så langt det har vært mulig for å redusere sprengnings- og fyllingsbehovet for planområdet generelt.

Endringen av planen medfører et betydelig redusert behov for sprenging, knusing og fylling av masse. Det er gjort beregninger (figur 3) som sammenlikner behovet for knusing og fylling samt hvor mye masse som trengs til forsterkningslag ifm vegbygging. Inkludert i beregningene er byggegroper, fyllinger og fremtidige veger innenfor hvert delfelt (også de som ikke er regulert).

Figur 3 - Masseberegning der gjeldende plan og endret plan sammenliknes

Tallene viser følgende ved ending av plan:

1. Reduksjon av masseoverskudd: 71.000 m³
2. Reduksjon av knuste masser: 205.000 m³
3. Reduksjon av fyllingsbehov: 133.600 m³

Dette medfører en reduksjon av behovet for massetransport ut av planområdet med 7.100 lastebillass (10 m³ per lass). De positive konsekvensene av bedre massebalanse gir en reduksjon av utbyggingsens CO₂-avtrykk, støy (ved knusing, håndtering og kjøring), støv og trafikkfare i forbindelse med massehåndtering og kostnadene til utbygging reduseres.



Figur 4 - Utklipp av illustrasjonsplan til gjeldende reguleringsplan. Kilde: Vindveggen arkitekter

Veiklassene i gjeldende plan er konsekvent overdimensjonert noe som medfører at reguleringsplanen legger til rette for et uforholdsmessig stort arealbeslag til vegformål. Ett av hovedutfordringene er at det er regulert atkomstveger til boligformål som ikke tillater direkte avkjørsel til boligene. Dette medfører behov for parallelle fellesatkomster langs atkomstvegene og vesentlig mer «grått» areal enn i revidert planforslag. Grøftebredder er ikke heller i henhold til kommunal veinorm i gjeldende plan.

I forslag til reguleringsendring er samtlige veger dimensjonert iht. felles kommunal veinorm og det er lagt vekt på gode, arealeffektive veitraseer og reduksjon av grått areal.

Gang- og sykkelvegene samt fortau langs hovedatkomstvegene er videreført. Gang og sykkelveg gjennom planområdet er forenklet og har fått en beliggenhet som er bedre tilpasset terrenget.

f_LEK1 har samme beliggenhet som f_BLK1 i gjeldende plan, men har en noe justert form for tilpasning av aktivitet/ballplassen til eksisterende terreng. f_LEK2 (f_BLK2 i gjeldende plan) har i dialog med kommunen blitt flyttet litt lengre inn på feltet og fått en mer sentral plassering, hvor lekeplassen nå er skjermet fra både trafikk, støy og støv. Krav til aktiviteter innenfor arealet er også noe justert i forhold til gjeldende plan, for å legge til rette for mer varierte leke- og uteoppholdsarealer innenfor planområdet.

Innenfor alle arealer for konsentrert småhusbebyggelse er det i tillegg en bestemmelse som sikrer at det opparbeides minimum 250 m² til nærlekeplass innenfor hvert boligfelt.



Figur 5. Illustrasjonsplan som viser fremtidig utnyttelse av området

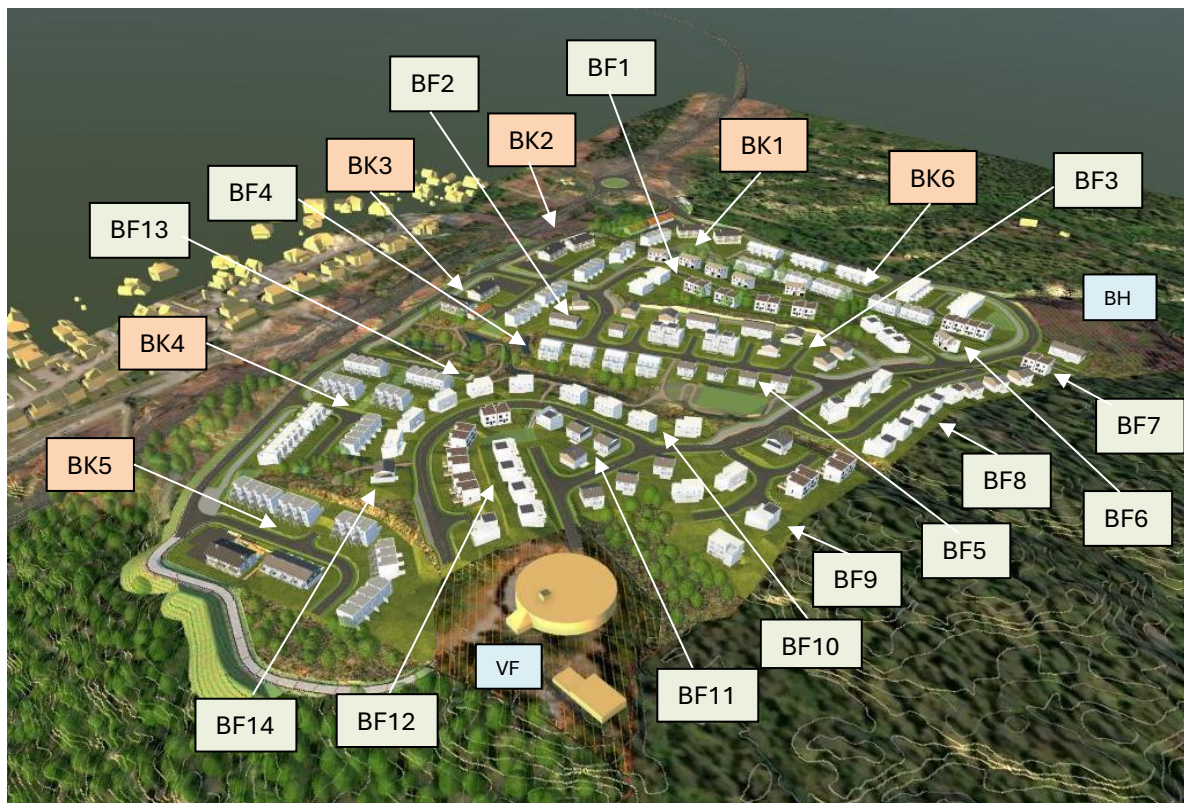
4.1 Framtidig arealbruk

Økte miljø- og energikrav, byggekostnader og den generelle økonomiske situasjonen i boligmarkedet fremtvinger nytenkning og økt vekt på miljømessig og økonomisk bærekraft. Foreslåtte endringer i planen har fokus på forbedret massebalanse, bevaring av natur- og grøntområder og tilrettelegging for gode boområder.

Bebyggelse og bomiljø

Hovedintensjonen i vedtatt reguleringsplan videreføres: det legges til rette for 260 boenheter med variert bebyggelse, fordelt på eneboliger, tomannsboliger, rekkehus og flermannsboliger. Forholdet mellom eneboliger og tomannsboliger innenfor områder avsatt til frittliggende småhusbebyggelse videreføres fra gjeldende plan og settes til minimum 70% eneboliger.

Det er avsatt 14 formål (BF1-14) til frittliggende småhusbebyggelse, 6 formål (BK1-6) til konsentrert småhusbebyggelse, 1 formål (VF) til vannforsyningsanlegg og 1 formål (BH) til barnehage. Formålene for vannforsyningsanlegg og barnehage videreføres uten endringer og beskrives ikke nærmere.



Figur 6. Fugleperspektiv fra sørvest av planlagt bebyggelse med formålsbenevnelser. Kilde: Envidan AS

Frittliggende småhusbebyggelse BF1-14



Figur 7 - 3D-modell vist med markering av frittliggende småhusbebyggelse. Kilde: Envidan AS

De sentrale arealene av planområdet er avsatt til frittliggende småhusbebyggelse. Det tillates eneboliger og tomannsboliger innenfor disse formålene. Ved plassering av bebyggelsen har skjerming fra trafikk og gode solforhold vært viktige forutsetninger. Det har et viktig premiss å utnytte arealene så godt som mulig samtidig som det har vært viktig at den enkelte eiendom får gode private uteoppholdsarealer. Boligformålene ligger enten inntil eller i nærheten av grønnstruktur/grønne korridorer

som leder ut til omkringliggende naturområder. Høydene for frittliggende småhusbebyggelse er uendret i forhold til gjeldende plan. For frittliggende garasjer og carporter er det lagt inn en høydebegrensning på 6 meters mønehøyde 4 meters gesimshøyde.

Konsentrert småhusbebyggelse

Innenfor del av planområdet i nord og øst, inntil offentlige atkomstveger, er det planlagt for konsentrert småhusbebyggelse. Det tillates rekkehus og flermannsboliger (4- og 6-mannsboliger). Det er sikret i bestemmelsene at maks 5 boenheter med rekkehus/kjedete eneboliger kan være sammenhengende før det kreves mellomrom på min. 3 meter. For flermannsboliger må avstanden være minimum 4 meter mellom bygningskroppene. Maksimal gesims- og mønehøyde videreføres fra gjeldende plan. For å bidra til å skape felles møteplasser for barn og voksne, skal det innenfor hvert formål for konsentrert småhusbebyggelse legges til rette for en felles nærlekeplass på minst 250 m². Dette er fastsatt i bestemmelsene.

Høyder og utnyttelsesgrad

Det er i gjeldende plan lagt til rette for en utnyttelsesgrad på 30-50% BYA. Formålene med 50% BYA ligger øst i planområdet og omfattes av BKS5a og b. I forslag til reguleringsendring foreslås tillatt utnyttelse jevnt over begrenset til 30% BYA for frittliggende småhusbebyggelse og 40% BYA for konsentrert småhusbebyggelse.

I områder for frittliggende småhusbebyggelse skal boliger med saltak ha en maksimal gesims- og mønehøyde på henholdsvis 8 m og 9 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng inntil husvegg. Dette er en videreføring av gjeldende bestemmelser. Ved flatt tak eller pulttak kan maksimal byggehøyde være 9 m, målt fra gjennomsnittlig planert terreng inntil vegg. Ved etablering av takterrasse tillates rekkverk inntil 1,2 m over maksimal gesimshøyde.

I områder for konsentrert småhusbebyggelse videreføres også bestemmelsen fra gjeldende plan, hvor det står at Rekkehus kan ha maksimal byggehøyde på 9,5m målt fra gjennomsnittlig planert terreng. Ved etablering av takterrasse tillates rekkverk inntil 1,2 m over maksimal gesimshøyde.

Fjernvirkning

I forbindelse med reguleringsendringen er det utarbeidet en 3D-modell med planlagte terrengendringer og bebyggelse. Modellen er utarbeidet for å vise hvordan planforslaget vil forholde seg til omkringliggende landskap og bebyggelse.

Den største endringen for omkringliggende bebyggelse er at planområdet avvirkes og bebygges. Fra før er omkjøringsvegen bygd og tatt i bruk og den deler eksisterende boligområde i nord fra planlagt boligområde i sør.

Det er bygget støyvoller mellom gang- og sykkelvegen langs Ole Korslunds veg og eksisterende bebyggelse. Støyvollen skjermer en del av boligene på bakkeplan for sikt fra eksisterende bebyggelse til planområdet. I eksisterende bebyggelses 2. etasje vil del av den nordlige bebyggelsen bli synlig. Det er høye fjellskjæringer langs Ole Korslunds veg som er veldig visuelt framtrædende fra eksisterende bebyggelse. Planområdet ligger for det meste høyere enn eksisterende bebyggelse. Det vil derfor være bebyggelsen i randsonen mot nord som vil være mest synlig fra eksisterende bebyggelse. Landskapet mot øst og sør er småkupert med tett vegetasjon slik at planområdet i liten grad vil være synlig derfra. Det ble under befaring tatt en del bilder mot planområdet fra Ole Korslunds veg og tilhørende gang- og sykkelveg samt fra planområdet mot eksisterende bebyggelse.



Figur 8 — Planområdet sett fra vestgående busstopp i Ole Korslunds veg



Figur 9 - Bilder tatt fra gruset gangveg sør for eiendommen Langelandsfjellet 38. En ser da mot midten av nordlig del av planområdet



Figur 10. Del av planområdet og fjellskjæring sørvest for busstopp i Ole Korslunds veg, vestgående retning



Figur 11. Støyvoll som strekker seg vestover fra gruset gangveg utenfor eiendommen Langelandsfjellet B8



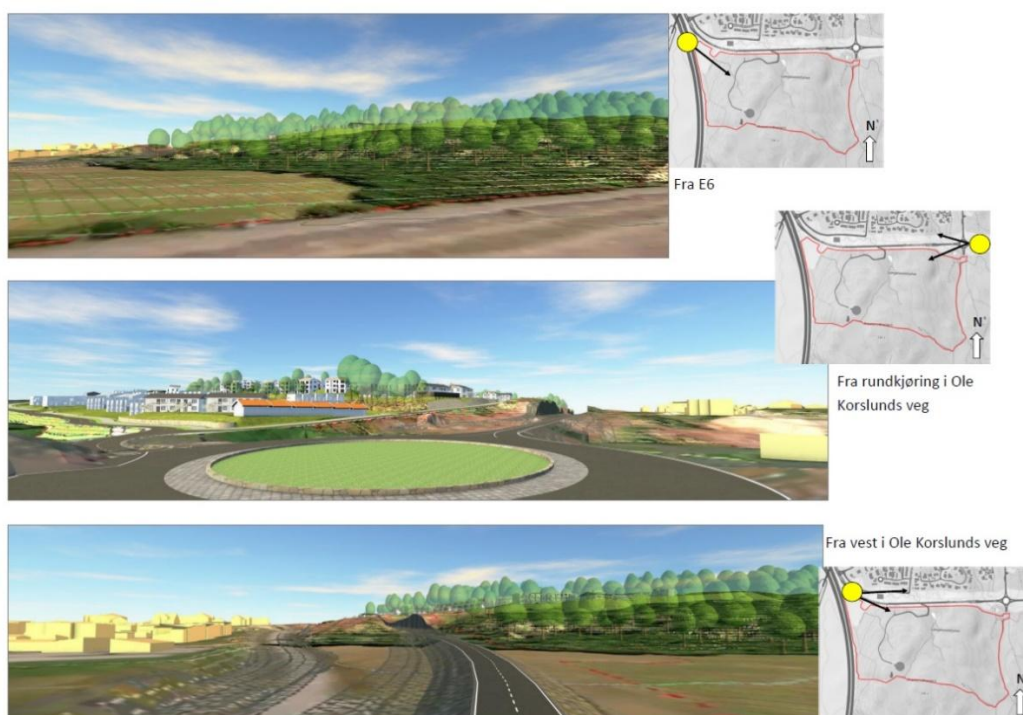
Figur 12 - Utsyn til eksisterende bebyggelse fra dages grusveg til vannforsyningsanlegget, ca. 6 meter over Ole Korslunds veg



Figur 13 - Oversiktsbilde over planområdet vist i 3D-modell. Kilde: Envidan AS



Figur 14 - Illustrasjoner av fjernvirkning, vist i 3D-modell. Støyvoll er ikke inntegnet. Kilde: Envidan AS



Figur 15 - Illustrasjoner av fjernvirkning, vist i 3D-modell. Kilde: Envidan AS

Tilgjengelighet

Det er prosjektert så liten stigning som mulig på fortau og gang- og sykkelveger. Håndbok V129 universell utforming av veger og gater er lagt til grunn. I tabell 1, kap 5 er det for Langeland B8 tatt utgangspunkt i tabellen kolonnen lengst til høyre «Turveger — gangveger utenom sentrumsområder»

Der det etableres felles parkeringsanlegg skal minst 5 % av plassene (og minimum 2 plasser per anlegg) dimensjoneres for bevegelseshemmede.

Planen forholder seg ellers til krav til tilgjengelighet i TEK 17

Parkering

Bestemmelser til forslag til byplan Jessheim 2050 ligger til grunn for dimensjonering av parkeringsdekning. For frittliggende småhusbebyggelse skal det avsettes minst 2 parkeringsplasser per boenhet. For sekundærleilighet skal det avsettes 1 parkeringsplass.

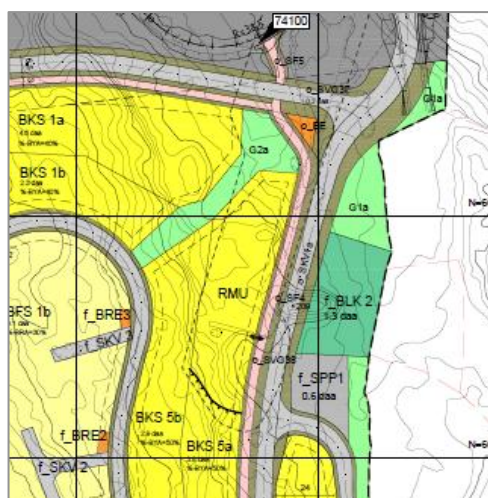
For konsentrert småhusbebyggelse skal det settes av 1,5 parkeringsplasser per boenhet. I tillegg skal det avsettes 0,2 gjesteparkingsplasser per boenhet. For konsentrert småhusbebyggelse tillates det felles parkeringsanlegg.

Uteoppholdsareal og lek

I forbindelse med planendringen er det lagt vekt på tilrettelegging for gode og varierte arealer til uteopphold og lek. Det er enighet mellom kommunen og forslagstiller om at de tidligere regulerte

lekeplassene skal videreføres ved endringen av planen, men at man ønsker noen justeringer for å få mer variasjon og tryggere lekearealer:

- Alle lekeplassene i plankartet skal være felles for hele planområdet
- f_LEK1 er grendelekeplass på 2,1 daa, og videreføres med balløkke og lekeapparater for både store og små barn.
- f_LEK2 er grendelekeplass og skal etableres med akebakke, grillplass og lekeapparater for store barn. I tillegg flyttes LEK2 til en mer sentral plassering på feltet for å få en mer tilgjengelig, mer trafiksikker og mindre støyutsatt plassering enn tidligere. Lekearealet dobles fra 1,3 daa til 2,6 dekar. Lekearealer fra tre BK-felt kan plassere sine nærlekeplasser i direkte tilknytning til LEK2.



Figur 16 - Illustrasjon av f_BLK2s plassering i gjeldende plan



Figur 17 - Illustrasjon av endret plassering av f_LEK2 i forslag til endret plan

- f_LEK3 videreføres i sin helhet som naturlekeplass med sitteplasser og lekeapparater for mindre barn.

For BF1-8 forutsettes uteoppholdsarealene etablert på egen grunn, i tilknytning til den enkelte boenhet. Som supplement til private uteoppholdsarealer er f_LEK1 og 2 samt friområdene som er avsatt i planen også tilgjengelige.

For å legge til rette for felles uteoppholdsarealer og lek innenfor formål for konsentrert småhusbebyggelse, stilles det krav til at det skal opparbeides en felles nærlekeplass på minst 250 m² innenfor formålet. Det skal legges til rette for variert lek og sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 2-5 år. Nærlekeplassene skal tilfredsstille krav til solinnfall og være skjermet mot støy.

Planforslaget legger til rette for en variasjon i uteoppholdsarealer, fra private til felles lekeplasser og friområder som har mer naturpreg. Det planlegges for å kunne etablere stier og bålplasser innenfor friområdene som kan bidra til ferdsel og rekreasjon samt forbindelseslinjer til omkringliggende natur. Hensikten er å møte innbyggernes behov for private og felles uteoppholdsarealer med forskjellige kvaliteter.

Fravik fra krav til lekeplasser i Byplan Jessheim

Utdrag fra Byplan Jessheim, 2.3.4. Lekeplasser og andre arealer for aktivitet:

- *Ved regulering av 5+ boenheter skal det etableres en lekeplass ved inngang, med benker og lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2 — 5 år innen 50 meter fra bolig.*
- *Ved regulering av 50+ boenheter skal det i tillegg inngå nærlekeplass for variert lek og med sittemuligheter, tilpasset barn i aldersgruppen 5-13 år, innen 150 meter fra bolig. Arealet skal være minst 300 m²*

I bestemmelsene er det satt krav om etablering av lekeplass ved inngang for hvert delfelt BK1-6. Lekeplassene skal etableres med minimum én benk og to lekeapparater tilpasset barn i aldersgruppen 2—5 år, samt en bestemmelse om at inngangsledeplassen som hovedregel skal ligge innen 50 m fra boligene. Hvis det kreves etablering av flere lekeplasser innenfor et BK-felt grunnet avstandsregelen, åpnes det for sammenslåing av en eller flere lekeplasser, selv om avstanden økes for noen av boligene. Ved en eventuell sammenslåing skal det vedlegges dokumentasjon i forbindelse med søknad om tiltak, som viser at samlet løsning fremmer bedre kvalitet, arealutnyttelse og sosial interaksjon, sammenlignet med flere separate inngangsledeplasser. Økt kvalitet kan for eksempel innebære: større samlet lekeareal, plassering i forbindelse med andre grønt-, leke- eller friområder, flere lekeapparater og sitteplasser, m.m.

Innenfor arealer regulert til frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger og tomannsboliger er det ikke satt krav til etablering av lekeplass ved inngang. Årsaken er blant annet at det er lagt inn krav om store private uteoppholdsarealer på egen tomt for denne boligtypologien, noe som gir gode muligheter for individuell tilrettelegging av lek og aktivitet for små barn. Det er vanlig at familier i eneboliger etablerer egne lekeinnretninger som huskestativ, sandkasse og trampoline i hagen, tilpasset barnas ønsker, behov og alder, og som fjernes alt ettersom barna vokser. Det vurderes derfor som lite hensiktsmessig å etablere separate lekeplasser i tillegg til de private hagene. En annen grunn er at flere av feltene avsatt til frittliggende småhusbebyggelse rommer mindre enn 5 boliger, og kravet uansett ikke gjelder for disse feltene. Ut fra dette vurderes det ikke hensiktsmessig å regulere avstandskrav til felles nærlekeplasser. Verdien på uteoppholdsarealene anses som viktigere. Beboere innenfor formål med frittliggende småhusbebyggelse har god tilgang på uteoppholdsarealer for de minste barna på egen eiendom.

For å sikre at det legges til rette for store felles uteoppholdsarealer, er det i tråd med Byplan Jessheim regulert store felles nærlekeplasser minimum 150 m fra boligene innenfor planområdet. Kravet i Byplan Jessheim er minst 300 m² for hver nærlekeplass. I plankartet er det regulert et samlet areal på over 5 dekar med nærlekeplass, samlet sett ca 5,5 ganger mer enn kravet i Byplan Jessheim. I tillegg er det stilt krav til sitteplasser og variasjon i innhold mellom de ulike nærlekeplassene. Innenfor f_LEK1 og f_LEK3 er det stilt krav til at det både skal etableres en sone med lekeapparater for større barn, og en sone med lekeapparater for mindre barn. På denne måten legges det til rette for flere aktiviteter, og familier med barn i ulike aldre kan samles for felles kos og hygge. Denne løsningen gir en god dekning av behov for felles møteplasser og lek for barn i ulike aldersgrupper.

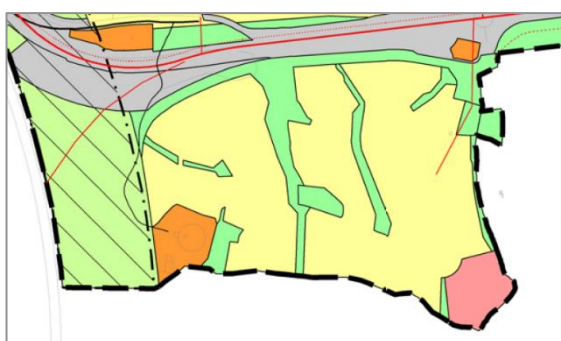
De regulerte lekeområdene f_LEK1 og 2 er strategisk plasserte i tilknytning til friområder, f_LEK1 skal etableres med balløkke, f_LEK2 skal etableres med akebakke og grillplass. f_LEK3 er plassert i tilknytning til arealer med frittliggende småhusbebyggelse og skal etableres med lekesoner for både store og små barn samt opparbeides som en naturlekeplass.

Avviket fra Byplan Jessheim vurderes å være i tråd med formålet i plan- og bygningsloven §3-1 om å sikre gode oppvekstvilkår og universelt utformede uteområder. Statsforvalterens veileder «Lekeplassar — lokalisering og utforming» åpner for sammenslåing av lekeplasser når dette gir bedre kvalitet og helhetlige løsninger. Etter en samlet vurdering mener vi at fordelene ved avviket klart større enn

ulempene, jf. pbl §19-2. Løsningen gir større samlet lekeareal, bedre funksjonalitet og sosial verdi, og oppfyller krav til sikkerhet og tilgjengelighet. Avviket forholder seg i det alt vesentlige til hensyn i overordnede føringer, og bryter heller ikke vesentlig med det vi opplever er intensjonen bak kravene i Byplan Jessheim. Planen legger opp til store og gode lekeområder, og gir et mer robust og attraktivt nærmiljø for barn og familier.

Grønnstruktur

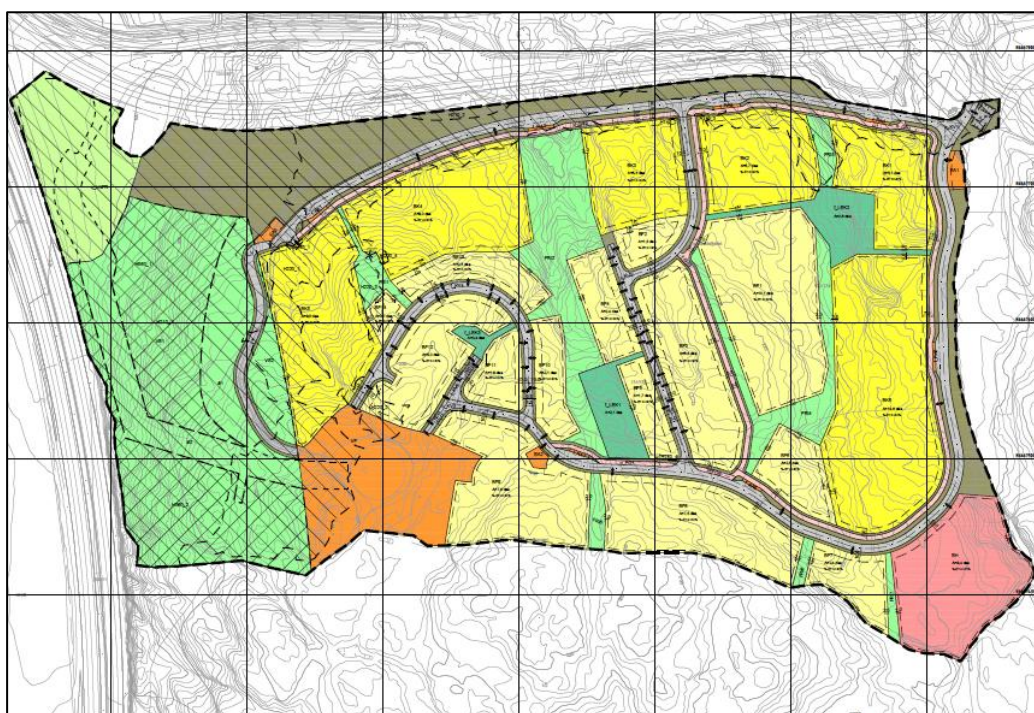
Det er regulert 13,2 daa friområder i planforslaget som tilsvarer arealene definert som grønnstruktur i gjeldende plan. Tilsvarende arealer var i gjeldende plan 13,1 daa. Har da ikke regnet med Gla og b, siden disse arealene i realiteten er arealer til fylling for veg, til tross for at disse er avsatt til grønnstruktur.



Figur 19 — Fra plankart — byplan Jessheim 2050 — kommunedelplan, datert 17/6-2025



Figur 20 - Plankart gjeldende plan



Figur 21 - Forslag til endret plankart

Grønnstrukturen har fått en noe justert form i forhold til gjeldende plan pga endret infrastruktur og fordeling av bolig- og samferdselsformålene, men total størrelse på arealet er videreført. Grønnstruktur i

nordøst inntegnet i høringsforslaget til ny byplan, er flyttet lengre vestover for å skjerme dette arealet fra trafikk og støy. I planforslaget er også lagt inn forbindelseslinjer øst-vest for å gjøre f_LEK2 (grendelekeplassen i nordøst) mer tilgjengelig fra flere formål. Grønnstruktur i høringsforslagets østlige del som strekker seg nord-sør har fått en justert plassering og form for å passe til planlagte utbyggingsformål og terrengformasjoner. Friområdet i planforslaget omkranser BF4 og bidrar til å skape avstand mellom boligformålene som en grønn korridor.

Den sentrale grønnstrukturen som ligger midt i høringsforslaget er videreført i funksjon, men har en noe justert form tilpasset terrenget og f_LEK1. Grønnstrukturen følger eksisterende terreng med en forsenkning for håndtering av overvann og planlagte utbyggingsformålene.



Figur 22. Store grønt- og friområder i planen

Hensikten med grønnstrukturen videreføres fra gjeldende plan om å sikre tilgangen gjennom planområdet til skogsområdene i øst og sør. Det tillates etablert stier som styrker forbindelseslinjene mellom formålene. Stiforbindelser innenfor FRI2 mellom BK3 og 4 kan opparbeides med så liten stigning at de tilfredsstiller krav til universell utforming. Det er videre lagt til rette for stiforbindelse videre sørover også, forbi f_LEK1, men denne stien har noen brattere partier, så den ikke tilfredsstiller krav til universell utforming.

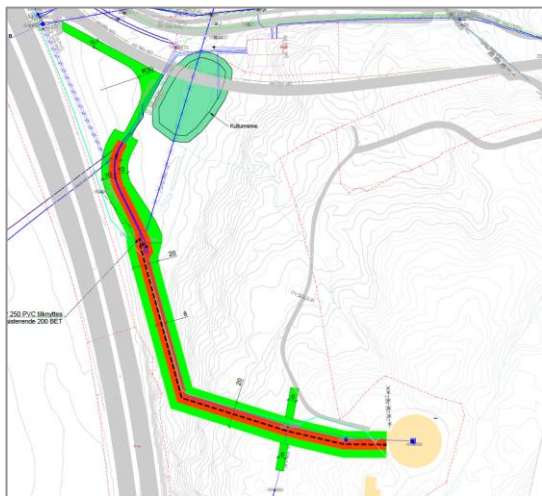
Friområdene er i sin funksjon del av felles uteoppholdsareal for bebyggelse innenfor planområdet. Areal avsatt til friområder inngår derfor som del av MUA.

Vegetasjonsskjerm og hensynssone for bevaring av natur

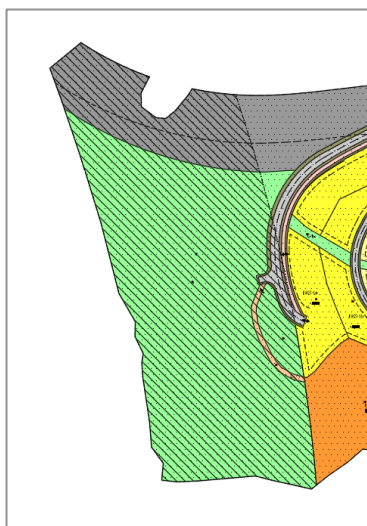
Lengst vest i planområdet er formålene VS1 og 2 avsatt til vegetasjonsskjerm.

Det er i naturmangfoldsrapporten, utarbeidet i forbindelse med planutredningen, beskrevet at det i vest og nordvest for vanntårnet er områder med eldre naturlig forynget skog. Områdene er ikke gamle nok til å avgrense naturtypelokaliteter, men det finnes spredte furutrær som antas å være 150-200 år. Det anbefales at dette området og inntilliggende skogsareal avsettes som hensynssone for bevaring av natur. Området sammenfaller med VS1 i plankartet (det største grønne arealet i bildet til venstre) unntatt bestemmelsesområde #1. Anbefalt hensynssone er innarbeidet, så langt det har vært mulig, vurdert opp mot planlagte infrastrukturtiltak på eksisterende VA-ledning som går gjennom området.

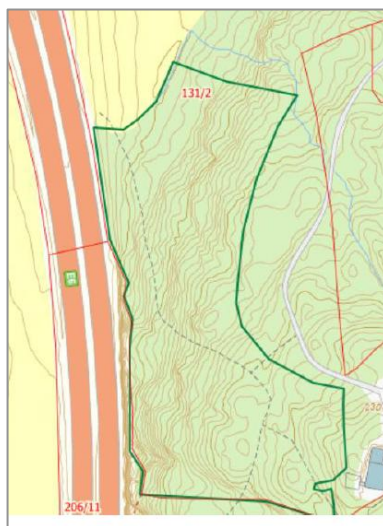
Det er i nabovarsel som ble sendt til grunneier vist tegninger av trase som skal rehabiliteres samt nødvendig areal til gjennomføring av tiltaket.



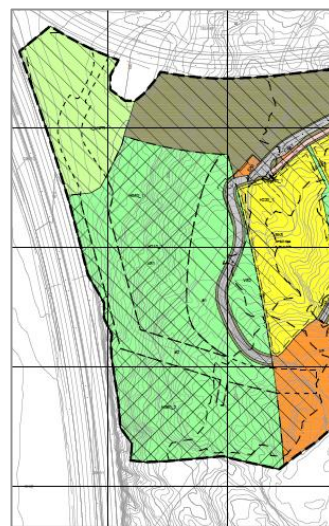
Figur 23 - nabovarslede arealbeslag ifm. rehabilitering av VA-trase. Kilde: Sweco



Figur 24 - Gjeldende plankart. Kilde: arealplaner.no



Figur 25 - Anbefalt hensynssone for bevaring av natur. Kilde: Naturmangfoldsrapport fra Asplan Viak



Figur 26 - Forslag til endret plankart

LNFR



Figur 27 - flyfoto tatt i 2008. Kilde: Norge i bilder

I det nordvestre hjørnet av planområdet er det et jorde. I plankartet i gjeldende plan er området avsatt til vegestasjonsskjerm og samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur. I gjeldende plans planbeskrivelsens punkt 4.3.6 står det følgende: «Utvikling av planområdet utfordrer ingen arealer dyrka mark, og understøtter jordlovens formål.» Etter gjennomgang av flyfoto fra 2008 på nettsiden Norge i bilder er det synlig at arealet var dyrka mark allerede da. Det innebærer at området også var dyrka mark da gjeldende plan ble vedtatt i 2018. For videreføring av dagens arealbruk, endres formålene for arealet med dyrka mark til LNFR. Se for øvrig figur 24 og 26.

Samferdselsformål

Alle samferdselsformål til boligformål er i endret plan prosjektert iht. felles kommunal veinorm for Romerike, vedtatt i Ullensaker kommune 18.06.2019. Adkomstveg f_V til vannforsyningsanlegget VF er prosjektert iht. Normaler for landbruksveger, klasse 3 landbruksbilvei.

I gjeldende plan er vegene konsekvent dimensjonert en veiklasse høyere enn trafikkbelastning og veglengde skal tilsi. Dette medfører behov for internveger som er parallelle med adkomstvegene på boligfeltene, siden vegklassene ikke tillater direkte avkjørsler til boligeiendommene. Det er dermed en uforholdsmessig stor andel grå arealer i gjeldende plan. Endringen gir en betydelig reduksjon av regulert infrastruktur med over 9120 kvm mindre grå arealer.

I endret plan er det lagt til rette for følgende vegklasser, dimensjonert etter antall boenheter og vegenes lengde:

- A - adkomstveg
- B — boligveg, inntil 400 meters lengde før høyere veiklasse

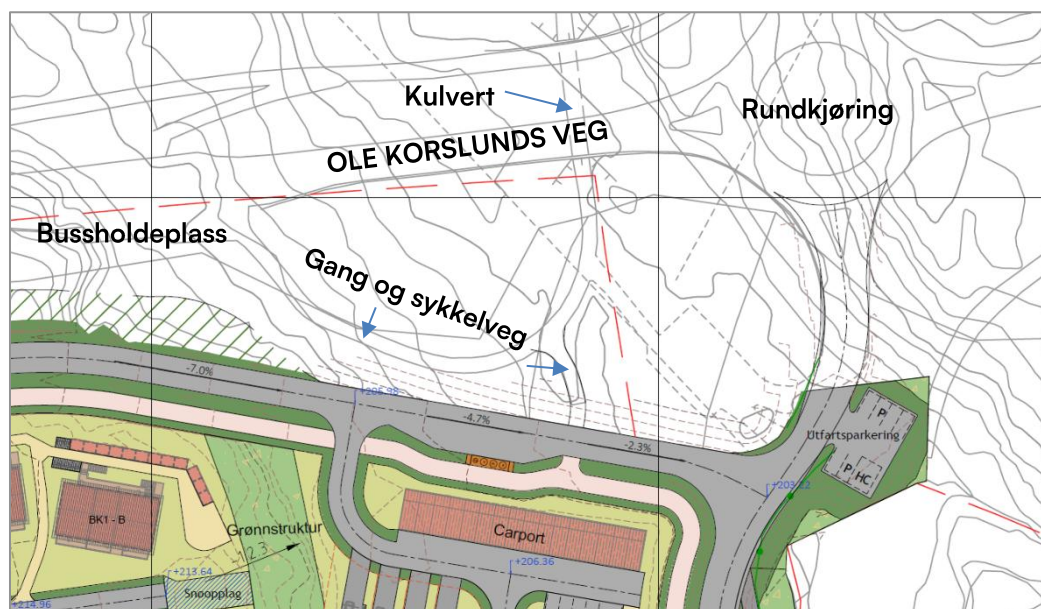
Følgende formål for fortau og gang- og sykkelveg er regulert

- FO — fortau
- GS — gang-/ sykkelveg

Grøftearealer og arealer til fylling/skjæring reguleres som i gjeldende plan til annen veggrunn - grøntareal (AVG). Alle veger er prosjektert med breddeutvidelse der det er nødvendig iht. veinormen.

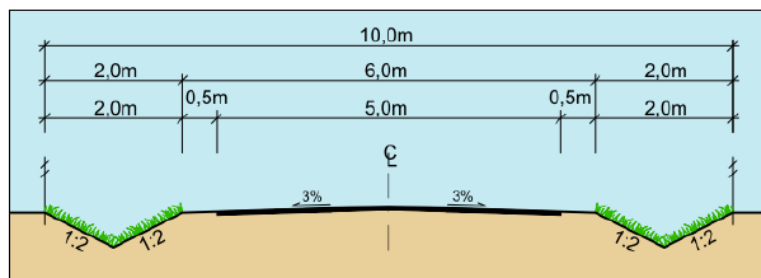
Adkomst til planområdet er prosjektert fra sydgående arm i rundkjøringen i Ole Korslunds veg. Høyder, bredde og rekkverk på prosjektert veg er tilpasset eksisterende veg.

Gang- og sykkelveg som kommer fra kulvert/bussholdeplass (i bilde nr. 23) er hensyntatt i prosjekteringen av o_KV1 og o_GS1. Det er gjort innmålinger av høyder og bredder på eksisterende veg og gang- og sykkelveg for å kunne tilpasse disse.



Figur 28. Eksisterende rundkjøring med adkomstveg til planområdet og eksisterende gang- og sykkelveg som møter prosjektert gang- og sykkelveg.

Hovedvegen inn til boligområdet dimensjoneres som A, adkomstveg og består av vegen o_KV1. Vegen skal være offentlige og har følgende mål:

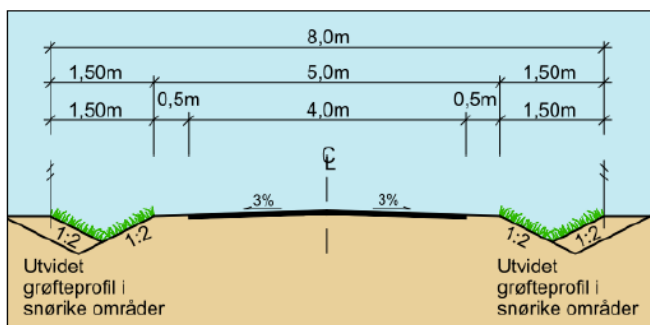


Figur 5.18: Tverrprofil for adkomstvei (A)

Enkelte steder vil grøftearealene være bredere på grunn av behov for skjæring/fylling.

Sekundærvegene som gir adkomst til en del boliger og felles adkomstveger dimensjoneres som B, boligveg og består av vegene o_KV 3 samt f_KV2-5.

Disse vegene skal være offentlige og har følgende mål:

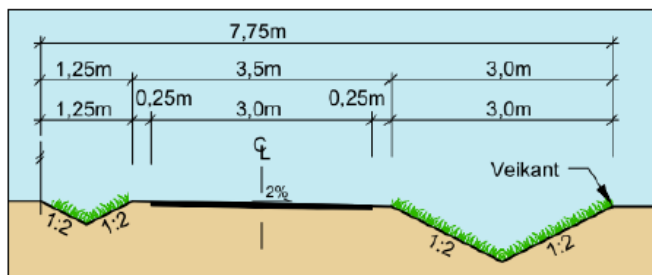


Figur 5.15: Tverrprofil for boligvei (B)

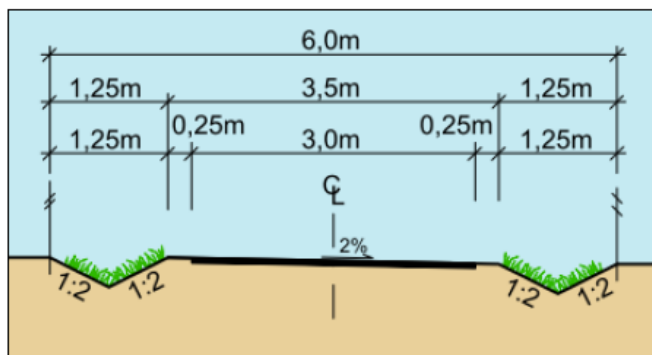
Siden planområdet ligger over kote 175 moh, skal grøfter for boligvei (B) opparbeides med bredde 2 meter.

f_V som er adkomstveg til vannforsyningsanlegget er dimensjonert iht. Vegnormaler for landbruksveger, klasse 2 med 6 meters bredde, 2 meter grøfter på begge sider og breddeutvidelse i sving.

Gang- og sykkelveger er i plankartet benevnt med formålene o_GS 1-2 og f_GS3 og er dimensjonert etter følgende mål:

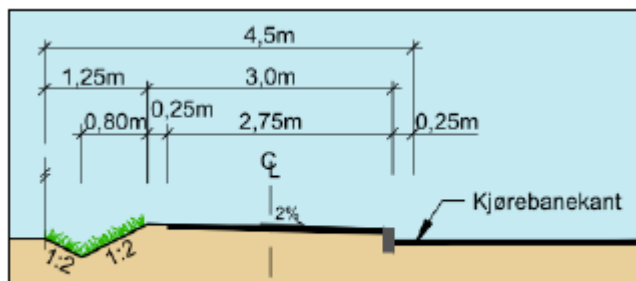


Figur 5.9: Tverrprofil gang- og sykkelvei langs kjørevei



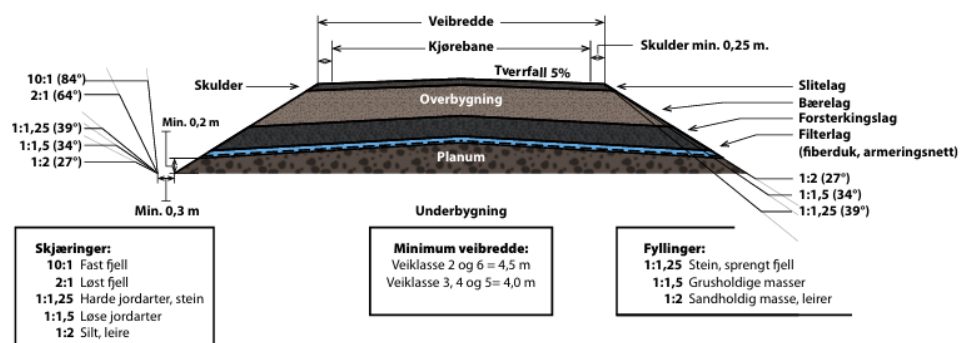
Figur 5.10: Tverrprofil for frittliggende gang- og sykkelvei

Fortau o_F01-2 langs veger i plankartet er dimensjonert etter følgende mål:



Figur 5.8: Tverrprofil fortau (F)

Adkomstveg f_V til vannforsyningsanlegget har følgende tverrprofil:



Figur 29 - Tverrprofil av adkomstveg. Figur 3.7 i Normaler for landbruksveier

Parkeringsareal



Figur 30 - Regulert areal for utfartsparkering o_P

Det er i planforslaget innarbeidet en offentlig utfartsparkering med adkomst fra o_KV1. Det tilrettelegges for 7 parkeringsplasser, hvorav 1 er tilrettelagt for forflytningshemmede.

Uregulerte, private adkomstveger

Det forutsettes at felles adkomstveger innenfor boligformålene er private.

Det er gjort vurderinger av krav til snuplass på egen grunn i forhold til å åpne opp for å bruke adkomstvegen som manøvreringsareal. Dette er beskrevet nærmere i byggdetaljblad 330.033 fra Sintef byggforsk. Fordelen med snuplass på egen grunn er at man slipper å rygge inn eller ut av avkjørselen, noe som på den ene siden kan være gunstig trafikksikkerhetsmessig. Ulempen er at en større del av tomten, ca. 6x8 meter, blir beslaglagt til gårds plass/grått areal. Krav til snuplass på egen grunn medfører derfor at mye areal på tomten beslaglegges til parkering og veibildet blir mer oppdelt og det blir plass til mindre grønt. At det blir mindre grønt er til ulempe for fordrøyning og blågrønn faktor.

Trafikksikkerhetsgevinsten med snuplass på egen grunn avhenger av farten og trafikk tettheten på vegen. I flg. byggdetaljbladet vil snuplass på egen grunn redusere farten for kollisjon med andre kjøretøy, men ikke bedre sikkerheten til barn som leker. Risikoen for å rygge på et barn kan være like stor på snuplass på egen grunn som i veien. Fartsbegrensende tiltak i vegen vil derimot bedre barnas sikkerhet. Det står videre at kommunale krav om snuplass på egen grunn bør være tilpasset den aktuelle trafikkbelastningen, slik at fordelene står i forhold til ulempene. «I atkomstveger med liten trafikk (ca. 200 ÅDT) er det liten grunn til å kreve snuplass på egen tomt».

Av hensyn til trafikksikkerhet, arealbeslag, areal til fordrøyning og blågrønn faktor innarbeides det derfor i planen at det for boliger med adkomst til felles adkomstveger med ÅDT < 200 kreves det ikke snuplass på egen grunn. Felles adkomstveg tillates benyttet til manøvreringsareal.

Det er innarbeidet krav til planlegging og opparbeidelse av sikker kryssing fra o_FSI over o_KV1 til formål for barnehage (BH). Dette er sikret med rekkefølgekrav både i forbindelse med søknad og brukstillatelse.

44 Snuplass på egen grunn

441 *Fordeler og ulemper.* Med snuplass på egen grunn slipper man å rygge inn eller ut av avkjørselen, noe som kan være gunstig trafiksikkerhetsmessig. Ulempen er at ca. 6 m x 8 m av tomta blir bundet opp til gårds plass, og at biloppstillingen i mange tilfeller må trekkes tilsvarende lengre inn fra veien, se [fig. 441](#). Krav om snuplass på egen tomt fører derfor til at mye areal på tomta går til parkering, og at vegbildet blir opphakkert og mindre grønt. Se også [\[821\]](#).

442 *Trafiksikkerhetsgevinsten* med snuplass på egen grunn avhenger av farten og trafikk tettheten på veien. Årsdøgnetrafikk (ÅDT) er et mål på trafikk tettheten og angir det antallet motoriserte kjøretøy som passerer i et gjennomsnittsdøgn. ÅDT delt på 40 gir trafikken i løpet av det travleste kvarteret på dagen. Se [tabell 442](#). Snuplass på egen grunn reduserer faren for kollisjon med andre kjøretøy, men bedrer ikke sikkerheten til barn som leker. Risikoen for å rygge på et barn kan være like stor på snuplassen som i veien. Fartsbegrensende tiltak i veien vil derimot bedre barns sikkerhet, se Planløsning [312.112](#).

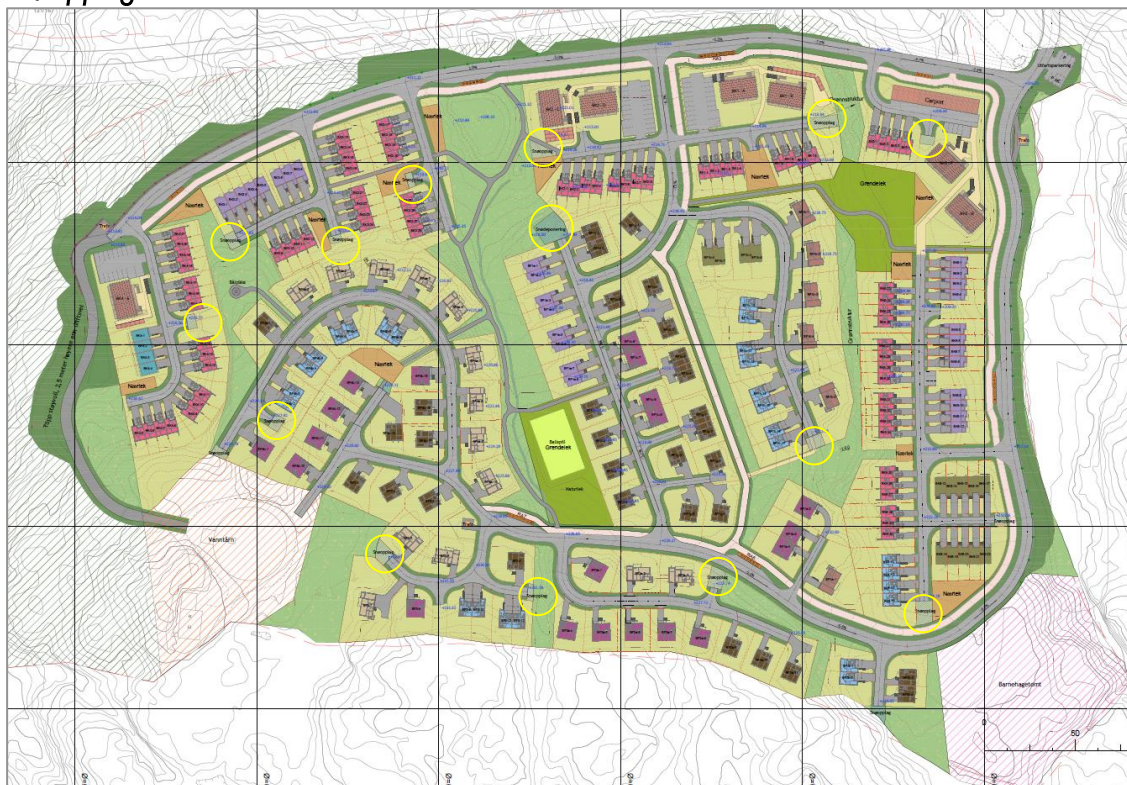
Tabell 442
Trafikk tetthet

Årsdøgnetrafikk	Kjøretøy i det travleste kvarteret	Beskrivelse av trafikken
200	5	Ubetydelig
1 000	25	I atkomstveger bør fartsbegrensende tiltak vurderes
1 000 – 4 000	25 – 100	Samleveg i boligområde
40 000	1 000	Hovedveg i storby

443 *Tilpass kravet til trafikken.* Kommunale krav om snuplass på egen grunn bør være tilpasset den aktuelle trafikkbelastningen, slik at fordelene står i forhold til ulempene. I atkomstveger med liten trafikk (ca. 200 ÅDT) er det liten grunn til å kreve snuplass på egen tomt.

Figur 31. Utklipp fra Sintef byggforsk detaljblad 330.033

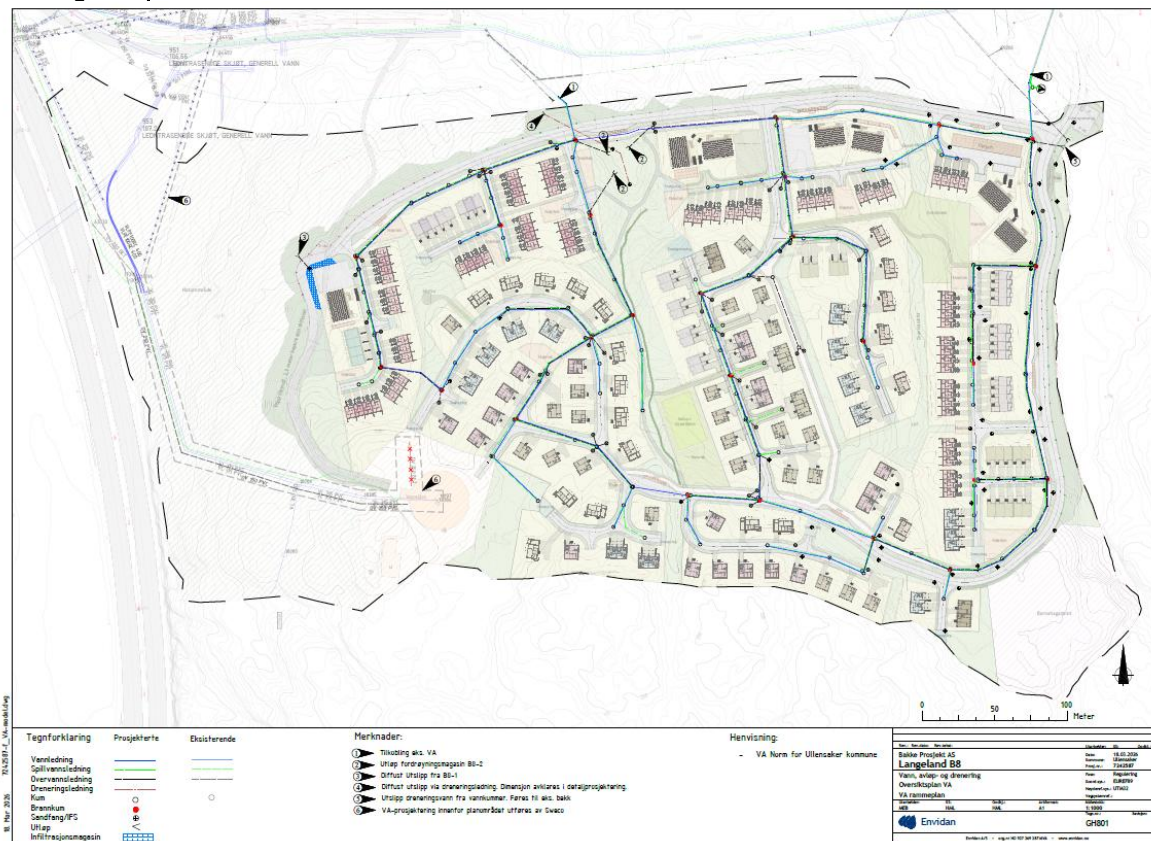
Snøopplag



Figur 32 - Illustrasjon av avsatte arealer til snøopplag utover grøftearealer

I arealer til snøopplag inngår grøfter og arealer i tilknytning til veg som er vist som snøopplag i illustrasjonsplanen. Grøftene for adkomstvegene er prosjektert med 2 meters bredde, iht. veinormen, siden planområdet ligger over kote 175. I illustrasjonen er alle snøopplag (utover grøfter) avsatt i illustrasjonsplanen vist med gul sirkel. Å avsette arealer til snøopplag i plankartet vurderes å være lite hensiktsmessig, siden det medfører at planen blir unødvendig fastlåst. Det forventes at det vil ta mange år å bygge ut hele planområdet. Det er derfor nødvendig med en viss fleksibilitet i planen for å kunne ta hensyn til endringer i boligmarkedet, etterspørselen etter boliger og dermed også endringer i forhold til illustrasjonsplanen som følger planforslaget.

Vann og avløp

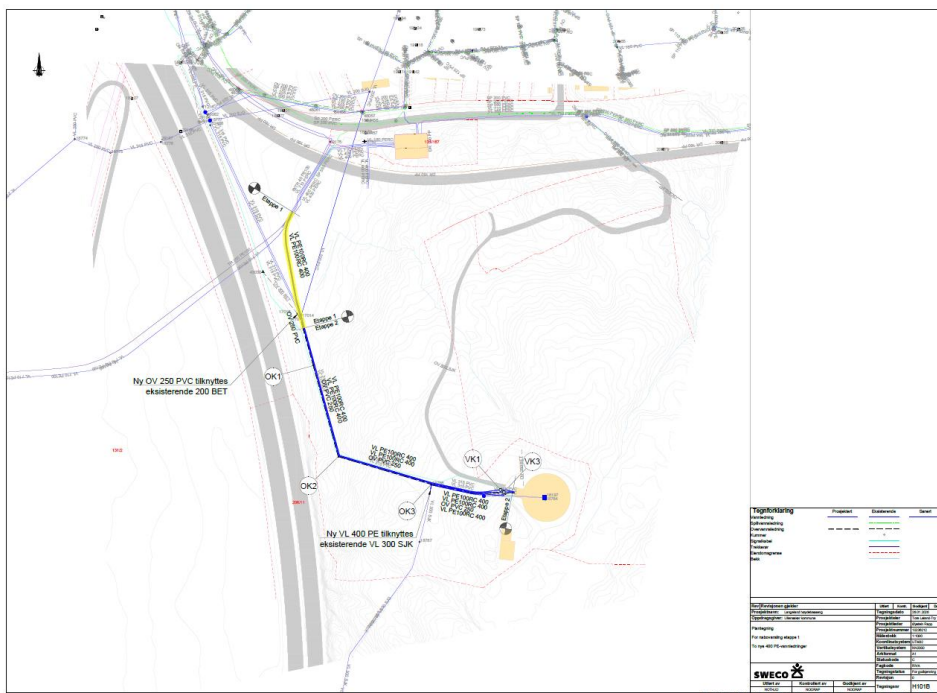


Figur 33. VA rammeplan for planlagt utbygging. Kilde Envidan AS

Vann og avløp for planområdet er planlagt tilknyttet to steder: kum øst for der gang og sykkelveg langs Ole Korslunds veg møter vegen Langelandsfjellet og kum innenfor formål for regulert pumpestasjon nord for planområdet (sørvest for rundkjøring).

Prinsippet er ringledningssystem med hovedstamme VL250 og sideringer VL 180. Overvann håndteres lokalt på hver tomt mens veivann ledes til grøft, fordrøyes og ledes videre iht. OV-notatet. Dette er i henhold til VA-rammeplan Jessheim sørøst, utarbeidet av COWI. Det er planlagt for en ny tilknytning, i tillegg til den eksisterende, for vannledning til vannforsyningsanlegget i forbindelse med utbygging.

Samtidig som arbeidet med reguleringsendringen har pågått, har Sweco på vegne av Ullensaker kommune sendt ut fornyet nabovarsel om rehabilitering av vann og avløpsledning og dispensasjon fra gjeldende plan som berører planområdet. VA-traseen som skal rehabiliteres ligger vest i planområdet og berører formålene VS, VF og AVG.



Figur 34 - Tegning vedlagt nabovarsel om rehabilitering av VA-trase. Kilde: Sweco.

Planlagt rehabilitering sørger for at vann fra vannbehandlingsanleggets overløp håndteres ved at det ledes i prosjektert overvannsledning (OV PVC 250).

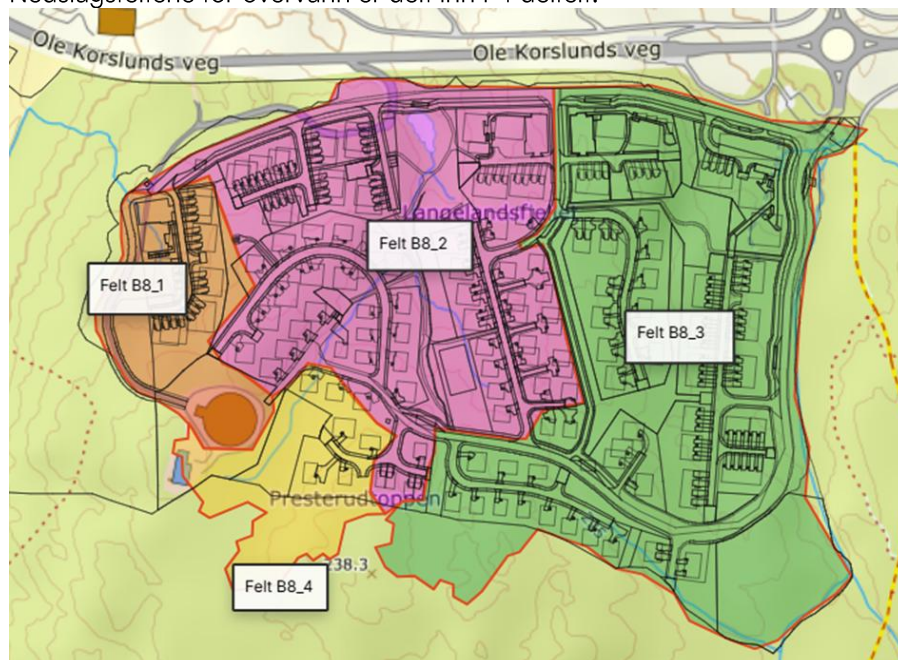
Flom og overvann

Planområdet har i dag en naturlig overvannshåndtering, siden området består av skogsareal. Avrenningen fra området er som vist i illustrasjon under



Figur 35 — Skjemdump fra Scalgo Live som viser eksisterende avrenningslinjer. Kilde: Scalgo Live/Envidan

Nedslagsfeltene for overvann er delt inn i 4 delfelt:



Figur 36 — Oversikt over nedbørfeltene i planområdet. Kilde: Envidan AS

Overvannshåndteringen for planområdet er utformet i tråd med kommunale krav og prinsippet om lokal overvannsdisponering (LOD). Hovedmålet er å etterligne naturens vannbalanse og sikre at avrenningen fra området i størst mulig grad opprettholdes på et nivå tilsvarende før utbygging. Dette innebærer at overvann primært skal håndteres lokalt gjennom infiltrasjon, fordrøyning og åpne løsninger, og ikke ledes direkte til kommunalt ledningsnett eller nærliggende vassdrag.

Som vist i figur 31, er planområdet inndelt i fire delfelt (B8_1—B8_4), hvor hvert felt har egne løsninger tilpasset topografi, arealbruk og avrenningsforhold. Overvannshåndteringen baserer seg på tretrinnsstrategien:

Trinn 1 — små nedbørshendelser

Mindre regnhendelser (opp til ca. 2-års regn) håndteres lokalt gjennom infiltrasjon i grønne og permeable flater, som regnbed, grøfter og vegetasjonsområder. Det legges til rette for tilstrekkelig andel grønne arealer i alle felt, slik at mesteparten av daglig nedbør infiltreres der den faller.

Trinn 2 — moderate nedbørshendelser

Større nedbørshendelser (opp til 20-års regn med klimafaktor 1,5) forsinkes og fordrøyes innenfor hvert delfelt. Dette skjer gjennom åpne magasiner, infiltrasjon i veigrøfter, steinmagasiner og grønne forsengkninger. Alle delfelt er dimensjonert for å håndtere disse hendelsene lokalt, slik at avrenningen ut av området begrenses og ikke øker belastningen nedstrøms.

Trinn 3 — ekstreme nedbørshendelser (flom)

Ved svært store regnhendelser (200-års flom med klimafaktor 1,2) etableres sikre flomveier på terreng som leder overskuddsvann kontrollert gjennom og ut av området.

Hovedprinsipp: Lokal overvannshåndtering

For planområdet som helhet håndteres det aller meste av overvannet lokalt. Dette gjelder all nedbør opp til og med dimensjonerende 20-års regn i samtlige delfelt. Selv ved mer ekstreme hendelser har flere av feltene tilstrekkelig kapasitet til å holde overvannet innenfor planområdet:

- Felt B8_2 og B8_4 har egne løsninger som også kan fordrøye 200-års flom internt, blant annet ved bruk av større magasinområder og naturlige terrengsenkninger.
- Felt B8_1 håndterer overvann lokalt gjennom infiltrasjon og fordrøying, med begrenset avledning ved ekstremhendelser.

Dette innebærer at overvannssystemet samlet sett er robust og i tråd med kravet om lokal overvannshåndtering.

Unntak ved ekstreme hendelser: avledning

Det er kun i to delfelt hvor det er nødvendig å lede flomvann ut av planområdet ved en 200-års hendelse:

- Felt B8_1:
Ved ekstrem nedbør føres flomvann via trygge flomveier vestover til eksternt system langs E18.
- Felt B8_3:
Her håndteres alt overvann opp til 20-års regn lokalt. Ved en klimajustert 200-årsflom vil imidlertid overskytende vann ledes til ekstern flomvei mot Karibekken. Dette skyldes at det ikke er arealmessig eller teknisk hensiktsmessig å etablere tilstrekkelig intern fordrøyningskapasitet for en så sjelden og ekstrem hendelse.

Det understrekes at slike hendelser er svært sjeldne, og at normal drift og dimensjonerende regn håndteres fullt ut innenfor planområdet.

Blågrønn faktor

Det er gjort en beregning av blågrønn faktor iht. NS 3845 ut fra planlagt reguleringsendring og utbygging. Beregningene er gjort ut fra arealer i plankart og illustrasjonsplan. I tillegg er det langt inn noen forutsetninger om antall nye trær og areal for plantefelt.

Følgende forutsetninger ligger til grunn for beregningen:

- Alle regulerte kjøreveier, gang- og sykkelveier, fortau, renovasjonspunkt (inkl. oppstillingsplass for renovasjonsbil) og internveier på boligfelt skal ha asfaltdekke og defineres derfor som tette flater med avrenning til åpne overvannstiltak
- Innkjørsler til boliger har gruset dekke. Det har også gangstier i grøntarealer samt o_V (adkomstveg til vannforsyningsanlegget). Disse arealene defineres som permeable dekker
- Alle takflater er definert som tette flater med avrenning til åpne overvannstiltak
- Alle grøfter er definert som grønne overflater på terreng med tilleggsfunksjon infiltrering som hovedfunksjon
- All grønnstruktur er definert som grønne overflater på terreng. Det er også arealer planlagt for private og felles uteoppholdsarealer.

- Areal som per i dag er en dam, er i samråd med kommunen endret til en forsenkning med fordrøyning som hovedfunksjon.
- Det er beregnet at det plantes 1 tre per boenhet innenfor planområdet
- Planlagt beplantning med hekker, stauder etc. er anslått i gjennomsnitt per boenhet med følgende mengder: 20 m² per boenhet innenfor konsentrert småhusbebyggelse, 45 m² per boenhet i tomannsbolig og 80 m² per enebolig.

Prosjektarealet som er lagt inn samsvarer med planområdet øst for byggeforbudssone mot E6 (H130 i kommunedelplanen). Sum blågrønn faktor for områdetiltak er beregnet til 0,1, for arealtypen er den beregnet til 0,35 og for tilleggskvaliteter 0,57. I sum gir dette en blågrønn faktor for planen 1,02. Det er 0,12 over minstekravet på 0,9. Det vises for øvrig til vedlagte regneark (vedlegg 16)

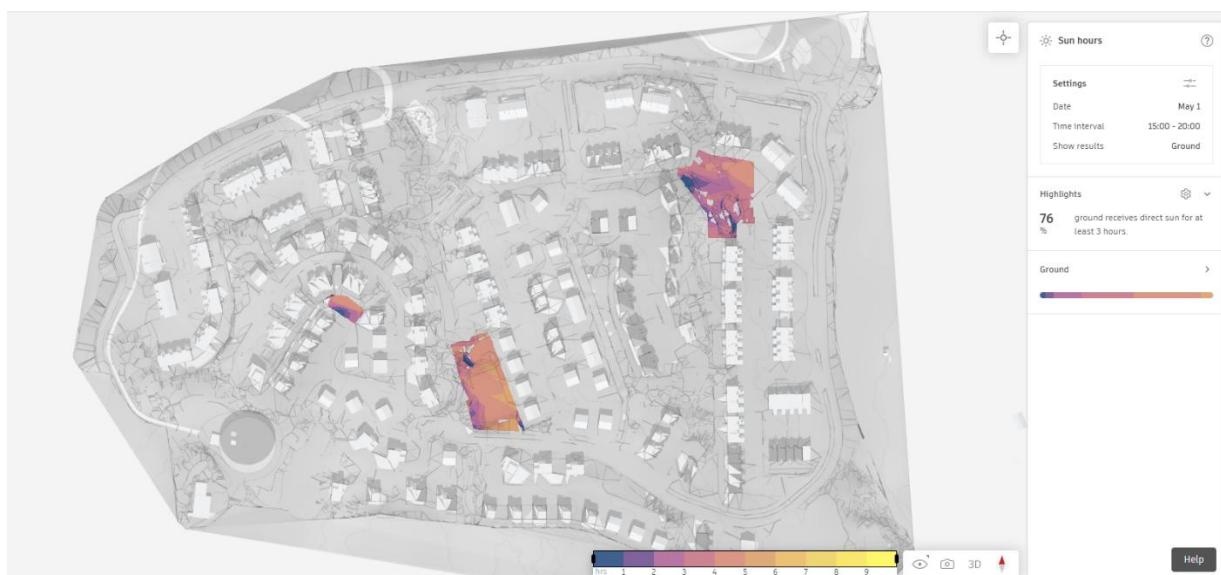
Bestemmelsesområder

Det er i plankartet avsatt et bestemmelsesområde innenfor AVG og VS der det vil bli behov for å avsette areal til skjæringer og fyllinger i tilknytning til etablering av veg. Det tillates også etablert støyvoll og/eller støyskjerm for skjerming av boligbebyggelse og uteoppholdsarealer.

Sol/skygge

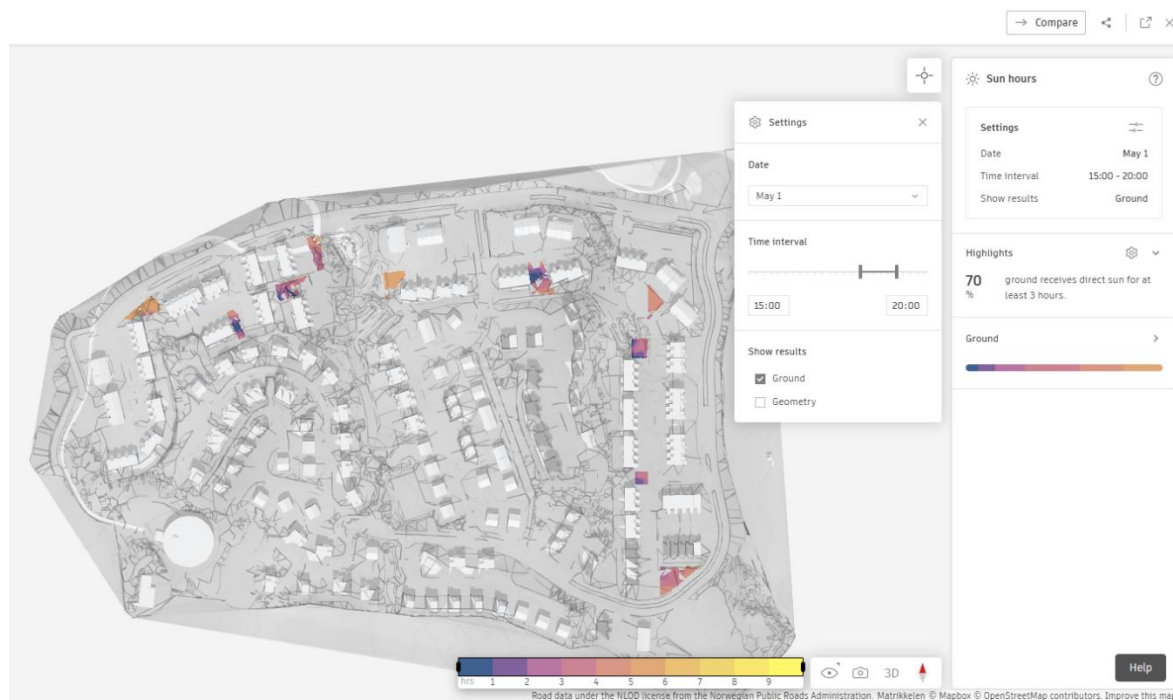
Det er utarbeidet sol-/skyggeanalyser for hele planområdet og innenfor de planlagte felles uteoppholdsarealene. I bestemmelsene stilles det krav til at minst 50 % av privat uteoppholdsareal for eneboliger, tomannsboliger og rekkehus samt felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst kl. 15 ved 1. mai og ha minst 5 soltimer, hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15 og 20.

Analysene viser at 76% av de felles uteoppholdsarealene er solbelyst i minst 3 timer i tidsrommet 15-20 1. mai.

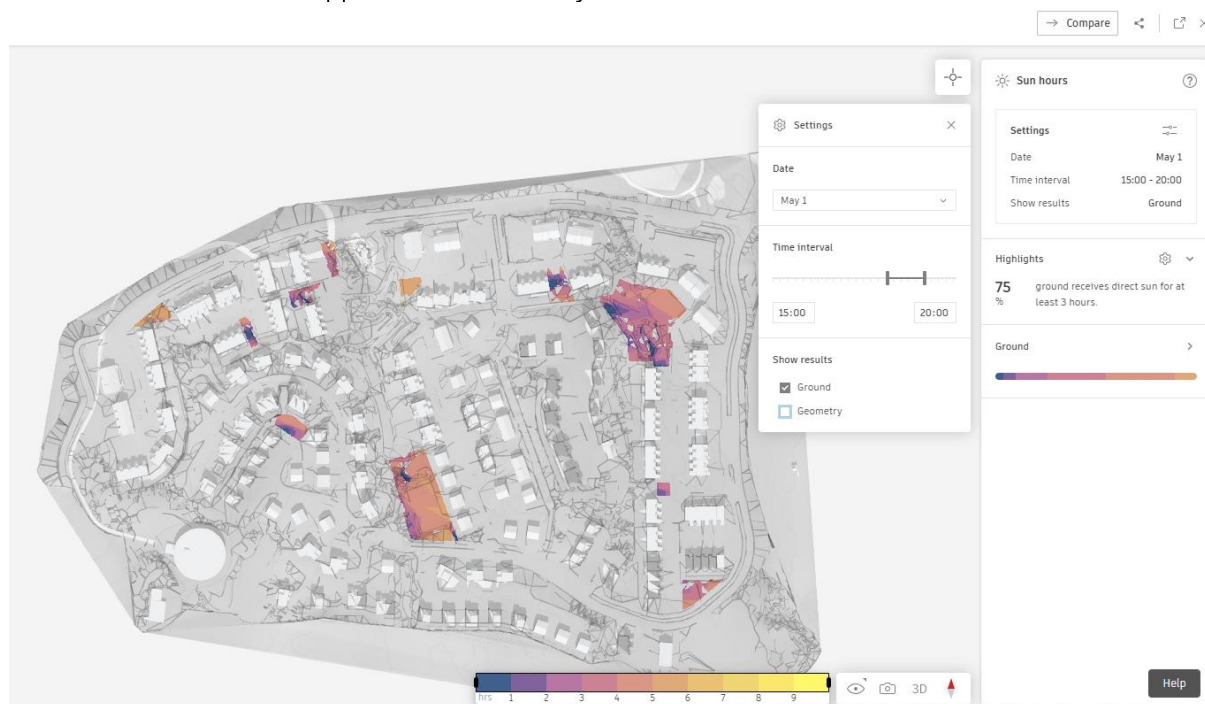


Figur 37 - Solinnfall på de felles uteoppholdsarealene f_LEK1-3 den 1. mai kl. 15-20

70% av felles uteoppholdsarealer innenfor BK1-6 er solbelyst mer enn 3 timer i tidsrommet 15-20 1. mai:

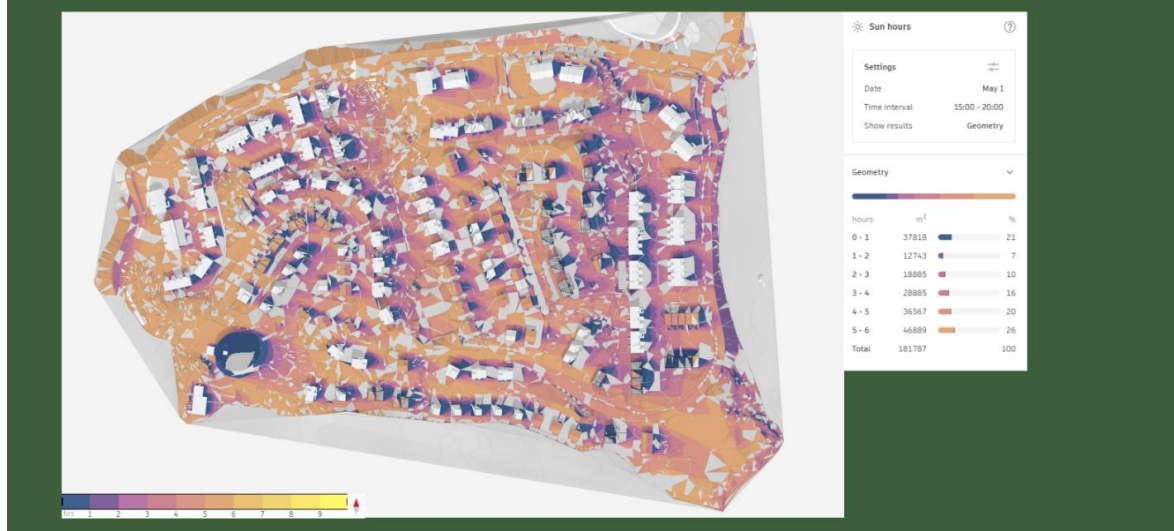


Totalt er 75% av felles uteoppholdsarealer solbelyst med mer enn 3 timer 1. mai:



For de private uteoppholdsarealene på bakken, er det vist at 68% av arealet er solbelyst mer enn 9 timer gjennom hele døgnet 1. mai. 62% av arealet er solbelyst i tidsrommet 15-20 1. mai.

Soltimer for hele området 1. mai, mellom kl. 15:00 og kl. 20:00



Figur 38 - Solinnfall innenfor planområdet 1. mai kl. 15-20

Renovasjon

Det er avsatt 7 arealer til renovasjon i planen. I dialog med kommunen er det besluttet å legge vekt på plassering av renovasjonspunktene på arealer det oppleves naturlig å ferdes forbi. For de fleste av boenhetene vil det være mindre enn 100 meter til nærmeste avfallspunkt, mens for noen få vil det bli litt lengre. Antall og dimensjonering av fraksjonene på hvert punkt er dimensjonert ut fra kommunens mål for beregning som det ble vist til i oppstartmøtet. Følgende renovasjonspunkt hører til de ulike formålene: f_RA1 er felles for BK5, f_RA2 er felles for BK4, f_RA3 er felles for BK2 og 3 samt BF1-4,

f_RA4 er felles for BK1, f_RA5 er felles for BK6, f_RA6 er felles for BF1,3 og 5- 8 og f_RA7 er felles for BF8-14. Dette er vist i tegning X01:



Figur 39. Planen viser boligområder som knyttes til de ulike renovasjonspunktene. Ligger også vedlagt planforslaget. Kilde: Envidan

4.2 Endringer i plankart

Alle formål i plankartet har fått benevnelse i henhold til gjeldende feltkoder fra KDD publisert 16.02.2024. Formålene for bebyggelse og anlegg er videreført. Formålet S (samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur) fra gjeldende plan er erstattet av o_AVG1. Øvrige samferdselsarealer bortsett fra andre tekniske infrastrukturtraseer (2180) er videreført i ny plan og supplert med formålet veg (2010). Grønnstruktur er erstattet av friområde, men øvrige grønnstrukturformål videreføres som i gjeldende plan. Del av formål som i gjeldende plan er avsatt som vegetasjonsskjerm (nordvestlig del av formålet) er i drift som et jorde. Det er i arbeid med endring av planen vurdert at det er mer riktig å avsette dette arealet til LNFR-areal, sosikode 5100.

Formål for frittliggende småhusbebyggelse reduseres med 1,8 daa og formål for konsentrert småhusbebyggelse øker med 10,5 daa. Formål for barnehage er uendret, vannforsyningsanlegg og energianlegg øker noe og formål for lekeplass øker med 1,3 daa. Dette medfører i sum at formål for bebyggelse og anlegg øker med ca 10,8 daa i forhold til gjeldende plan. Økningen i formål for konsentrert småhusbebyggelse med ca. 10,8 daa må ses i sammenheng med reduksjonen av areal avsatt til frittliggende småhusbebyggelse (-1,7 daa) og samferdselsareal (-9,1 daa). Til sammen blir dette 10,8 daa, tilsvarende økningen i konsentrert småhusbebyggelse. Areal avsatt til samferdsel i gjeldende plan reduseres i forslag til endret plan til fordel for mer areal til konsentrert småhusbebyggelse og tilhørende uteoppholdsarealer. Endringen sikrer god arealutnyttelse. Den er dessuten mer gjennomarbeidet og realistisk enn i gjeldende plan.

Innenfor samferdselsformål reduseres vegarealet med 6,3 daa, formål for gang- og sykkelveg økes med 2,8 daa og formål for fortau reduseres med 2,8 daa. Formål for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur og annen veggrunn grøntareal reduseres til sammen med 0,6 daa. Til sammen er samferdselsformål i planen redusert med ca 9,1 daa i forhold til gjeldende plan.

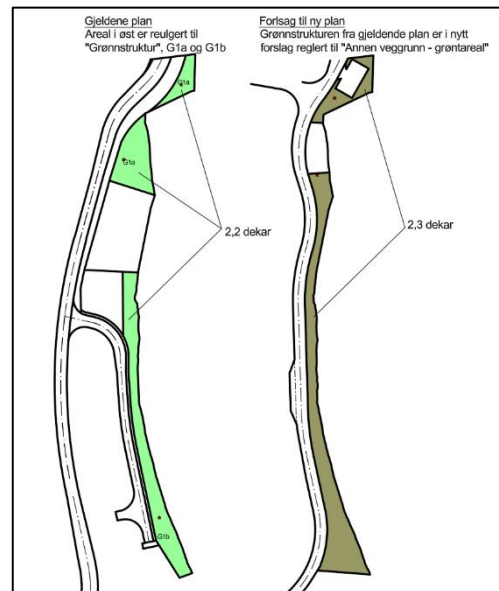
Innenfor grønnstrukturformål er grønnstruktur endret til friområde og redusert med 1,5 daa, areal for vegetasjonsskjerm er økt med 0,2 daa og angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål reduseres med 0,1 daa. Til sammen er regulert grønnstrukturformål i den nye planen redusert med 1,7 daa.

Reduksjonen av grøntarealer i arealregnskapet er noe misvisende, og kommer av at kommunen ønsket at hele arealet ved siden av adkomstveien ut mot skogarealene i øst, ut mot skiløypa, skulle omreguleres fra «Grønnstruktur» til «Annen veggrunn — grøntareal» i nytt plankart. Arealet har så å si samme funksjon som i gjeldende plan, og utgjør en buffersone mot skogområder i øst. Regner man med disse arealene, er andelen regulerte grøntarealer stort sett like i de to planene. Arealene ved siden av veien i øst skal i begge planene planeres og tilsås og vil oppleves som grønne arealer og overgang til skogarealene i øst.

Se også figur til høyre, som viser hvilke områder i planen som er justert fra «Grønnstruktur» til «Annen veggrunn — grøntareal».

I tillegg er det i bestemmelsene lagt til at alle områder med konsentrert småhusbebyggelse skal etablere en nærlekeplass på minimum 250 m², som også vil sikre lek og uteoppholdsarealer til beboerne innenfor planområdet. I gjeldende plan er det ikke en slik bestemmelse om nærlekeplass.

Arealer avsatt til lekeplass i gjeldende plan var på 3 757 m². I planforslaget er areal avsatt til lek økt til 5 094 m². Lekeareal er dermed økt med 1 337 m² med planendringen.



Figur 40. Skjematisk visning av hvilket areal som tidligere var regulert til friområder i øst, som nå er regulert til annen veggrunn — grøntareal etter ønske fra kommunen. Uansett planformål vil arealene gi samme grønne overgang mot eksisterende skogareal i øst.

Tegningforklaring — gjeldende plan

Tegningforklaring	
Reguleringsplan PBL 2008 §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg BFS Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse BKS Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse BBH Barnehage BE Energianlegg BVF Vannforsyningsanlegg BRE Renovasjonsanlegg f.BLK Lekeplass §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur S Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) SKV Kjøreveg SF Fortau SGS Gang-/sykkelveg SVG Annen veggrunn - grøntareal SPP Parkeringsplasser SAI Andre tekniske infrastrukturtraseer	
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur G Grønnstruktur GV Vegetasjonsskjerm GAA Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål §12-6 - Hensynssoner H220 Gul sone iht. T-1442 §12-7 - Bestemmelseområder Krav om særskilt rekkefølge for gjennomføring av tiltak Linjesymbol Planens begrensning Formålgrense Bestemmelsegrense Byggegrense Regulert senterlinje Frisktiltje Grense for stasjonsone Punktsymboler Vegstenging/fysisisk sperre Avkjørsel - både inn og utkjøring	

Tegningforklaring — forslag til ny plan

Tegningforklaring	
Reguleringsplan PBL 2008 §12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg BF Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse BK Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse BH Barnehage EA Energianlegg VF Vannforsyningsanlegg RA Renovasjonsanlegg LEX Lekeplass §12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur V Veg KV Kjøreveg FO Fortau GS Gang- og sykkelveg AVG Annen veggrunn, grøntareal P Parkering §12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur FRI Friområde VS Vegetasjonsskjerm §12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift LNFR LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	
§12-6 - Hensynssoner H140 Frisktilt H210 Rød sone iht. T-1442 H220 Gul sone iht. T-1442 H500 Bevaring naturmiljø §12-7 - Bestemmelseområder Vikår for bruk av arealer, bygninger og anlegg Linjesymbol Plangrense Formålgrense Bestemmelsegrense Grense for sikringsone Grense for stasjonsone Byggegrense Regulert senterlinje Frisktiltje Regulert kant kjørebane Regulert parkeringsfelt Regulert stasjonskjerm Måle og avstandslinje Punktsymboler Vegstenging/fysisisk sperre Avkjørsel - både inn og utkjøring	

Figur 41. Utsnitt av tegningforklaring gjeldende og forslag til ny (til høyre)

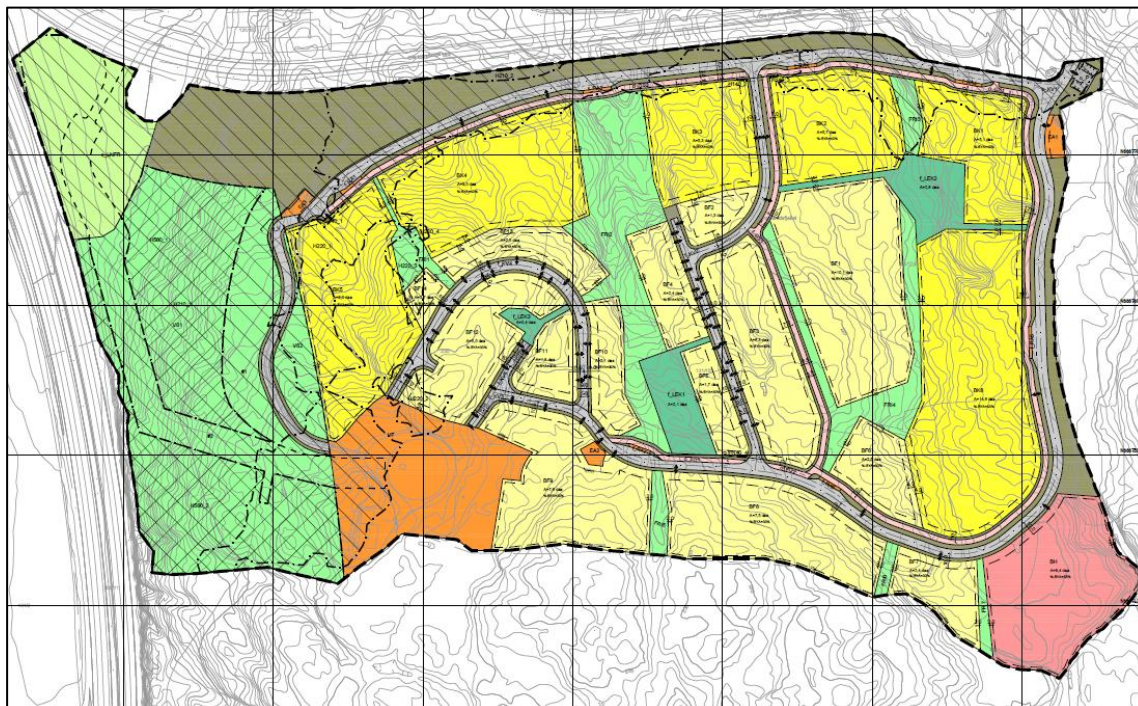
Areal tall fra gjeldende plan:

Areal tall fra forslag til ny plan:

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (14)	55639
1112 - Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (11)	38263
1161 - Barnehage	8303
1510 - Energianlegg	85
1541 - Vannforsyningsanlegg	7315
1550 - Renovasjonsanlegg (5)	210
1610 - Lekeplass (3)	3757
Sum areal denne kategori:	113571
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2001 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer)	18250
2011 - Kjøreveg (13)	19265
2012 - Fortau (4)	3199
2015 - Gang-isykkelveg (2)	1453
2019 - Annen veggrunn - grøntareal (31)	12326
2082 - Parkeringsplasser (3)	1773
2180 - Andre tekniske infrastrukturtraseer (2)	681
Sum areal denne kategori:	56947
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3001 - Grønnstruktur (13)	15631
3060 - Vegetasjons skjerm (2)	30676
3900 - Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	2521
Sum areal denne kategori:	54828
Totalt alle kategorier:	225346

Arealformål	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (m²)
1111 - Boligbebyggelse, frittliggende småhusbebyggelse (14)	53932,0
1112 - Boligbebyggelse, konsentrert småhusbebyggelse (6)	48681,2
1161 - Barnehage	8385,2
1510 - Energianlegg (3)	698,5
1541 - Vannforsyningsanlegg	9872,0
1550 - Renovasjonsanlegg (7)	254,6
1610 - Lekeplass (3)	5094,2
Sum areal denne kategori:	126917,8
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (m²)
2010 - Veg	1098,7
2011 - Kjøreveg (5)	12167,4
2012 - Fortau (2)	366,1
2015 - Gang- og sykkelveg (3)	4266,6
2019 - Annen veggrunn, grøntareal (35)	25946,7
2080 - Parkering	228,9
Sum areal denne kategori:	44074,4
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (m²)
3040 - Friområde (7)	13816,8
3060 - Vegetasjons skjerm (2)	32681,8
Sum areal denne kategori:	46498,6
§12-5. Nr. 5 - Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift	Areal (m²)
5100 - LNF-areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag	7875,4
Sum areal denne kategori:	7875,4
Totalt alle kategorier:	225366,3

Figur 42. Arealregnskap for gjeldende plan til venstre og endret plan til høyre



Figur 43. Forslag til nytt plankart

4.3 Endringer i bestemmelsene

Bestemmelsene er overført til nasjonal mal for reguleringsbestemmelser. Alle formål i planen er endret til å samsvare med gjeldende feltkoder fra KDD publisert 16.02.2024. Det er lagt til flere fellesbestemmelser bl.a. om utbyggingstrinn, byggegrenser, uteoppholdsarealer, utnyttelse, krav til solinnfall, blå-grønn faktor og adkomst. Bestemmelsene vedr. høyder for bebyggelse er ytterligere presisert og det er innarbeidet mulighet for bygging av 4- og 6-mannsboliger. Det er lagt inn en bestemmelse om at det skal opparbeides en nærlekeplass innenfor alle arealer for konsentrert småhusbebyggelse. For å hensynta støy i planen er det gitt tydeligere bestemmelser til boligbebyggelse innenfor gul støysone. Det er i gjeldende plan flere rekkefølgekrav knyttet til bygging av Ole Korslunds veg, men siden den nå er bygd og tatt i bruk, er disse rekkefølgekravene tatt ut av planen.

Rekkefølgekrav til at barnehagen skal være etablert når det er bygd 150 boenheter er videreført. Planlegging og etablering av sikker adkomst er sikret i rekkefølgebestemmelser ved tillatelse til tiltak og brukstillatelse for barnehagen.

For øvrig er rammeverket av bestemmelser fra gjeldende plan videreført med noen forenklinger og presiseringer. Det er lagt til «spor endring» i dokumentet med bestemmelser etter at bestemmelsene ble overført til ny mal slik at det skal være mulig å se tekst som er fjernet og lagt til.

5. Vurdering av konsekvenser av endringer

5.1 Påvirkning på landskap og stedets karakter

Området er med vedtatt reguleringsplan for Langeland B8 akseptert omdisponert fra skogsareal til boligformål i 2018. Selve omdisponeringen fra skogsareal til boliger utgjør den største endringen for området i et landskapsperspektiv.

Bilde under viser fugleperspektiv av 3D-modell fra nordvest. Bildet viser vanntårnet i gult, til høyre i bildet, med adkomstveg og planlagt utbygging med infrastruktur. Eksisterende boligbebyggelse nord for B8 er vist til venstre i bildet.



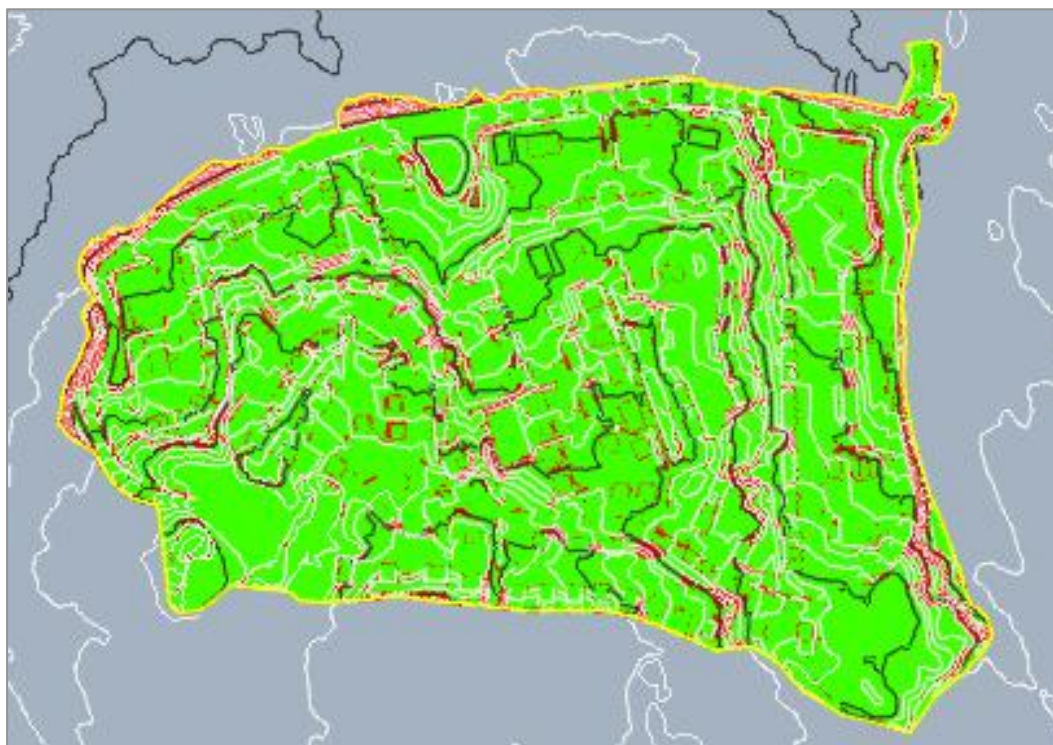
Figur 44. Illustrasjon fra 3D-modell med planlagt småhusbebyggelse

Innenfor formål for frittliggende småhusbebyggelse som skal bebygges med eneboliger og tomannsboliger, videreføres gesimshøyde på 8 meter og mønehøyde 9. Utnyttelsesgraden på 30% videreføres.

Innenfor formål for konsentrert småhusbebyggelse, som skal bebygges med rekkehus og kjedehus, videreføres høydebestemmelsen fra gjeldende plan på maksimalt 9,5 meter byggehøyde. Innenfor BK1, 2, 3 og 5 tillates også oppføring av 4- og 6-mannsboliger. Utnyttelsesgraden i gjeldende plan er satt til 30-50 % BYA, og endres i nytt forslag til 40 % BYA. Dette reduserer tillatt utnyttelse for boligformålene lengst øst.

Landskapet går fra å være kupert og skogkledd til å bli bearbeidet og tilpasset ny boligbebyggelse, leke- og uteoppholdsarealer samt infrastruktur. Store deler av området får helning mindre enn 1:3, og kan inngå i beregning av beregning av minste uteoppholdsareal.

Under er det vist en illustrasjon av forholdet mellom terreng som har helning på mer eller mindre enn 1:3. Rød farge illustrerer helning mer enn 1:3 og grønn farge illustrerer helning mindre enn 1:3.



Figur 45 - Illustrasjon av helning etter planlagt utbygging. Grønn farge= helning < 1:3, rød farge= helning > 1:3. Kilde: Envidan AS

Massebalansen innenfor planområdet bedres med reguleringsendringen. En beregning av masseoverskudd ifm utbygging etter gjeldende plan viser ca. 113 000 m³ i masseoverskudd. Dette har blitt betydelig redusert i forbindelse med endret reguleringsplan. En utbygging etter forslag til reguleringsendring vil redusere masseoverskuddet til ca. 42 000 m³. Dette er en reduksjon av overskuddsmasse på 71 000 m³, ca. 59 %. Det medfører også en reduksjon av behov for sprenging, knusing og transport ut av området tilsvarende ca. 7.100 lastebillass (10 m³ per lass) samt en reduksjon av støy, støv og trafikk som følge av massehåndtering.

Solskyggeanalysene viser hvordan solforholdene kan bli etter utbygging. Etter en utbygging vil området bli mer åpent enn i dag som følge av avvirking av skogsarealet. Bebyggelsen vil kaste skygger, men ikke påvirke solforholdene for eksisterende bebyggelse mot nord, siden den er for langt unna planlagt bebyggelse. Mot sør og øst vil det fortsatt være skogsareal.

Det er i sol-/skyggeanalysen vist at 1. mai vil hele 68% av planområdet være solbelyst 9 timer eller mer. Dette viser at det er svært gode solforhold innenfor planområdet, uten at det kastes skygger på eksisterende bebyggelse



Figur 46 - Sol-/skyggeanalyse. Kilde: Envidan AS

5.2 Kulturminner

Området er gjennom godkjent reguleringsplan akseptert omdisponert til boligformål. Det er ingen registrerte kulturminner innenfor planområdet eller krav knyttet til kulturminneregistrering. Det er ingen endringer i konsekvenser for kulturminner med forslag til endring.

5.3 Naturmangfold

Området er gjennom godkjent reguleringsplan akseptert omdisponert fra skogsareal til boligformål. Asplan viak gjorde en naturkartlegging den 3. juni 2025 og utarbeidet en naturmangfoldsrapport datert 12.01.2026. Det er i rapporten vurdert at vurdering av påvirkning og konsekvens for naturmangfoldet er noe negativ.

Som avbøtende tiltak er det innarbeidet en bestemmelse for formål avsatt til vegetasjonsskjerm som ivaretar gammel furuskog innenfor dette arealet. Innenfor disse arealene er det lagt inn følgende bestemmelse: All vegetasjon herunder døde trær er vernet mot hogst, og det tillates ingen tekniske inngrep. Om trær har falt over stier, kan disse fjernes eller skjæres over, og de døde stammene skal legges inn i tilgrensende skog

Planområdet ble kartlagt for ev. forekomster av naturtypelokaliteter, men ingen slike ble funnet. Rødlisterarter ble heller ikke funnet. Planområdets viktigste naturkvaliteter er knyttet til enslige noe eldre furutrær samt et parti nord-nordvest for vanntårnet. Dette kvalifiserte ikke som naturtype «gammel furuskog med gamle trær», men representerer likevel de delene med «Nærmest naturtypekvaliteter» som ble funnet i planområdet.

5.4 Landbruk

Området er gjennom godkjent reguleringsplan akseptert omdisponert fra skogsareal til boligformål, og er avsatt til boligformål i nylig vedtatt kommuneplan. Området er ikke registrert som dyrkbar jord.

5.5 Klimagassutslipp

Da reguleringsplanen ble vedtatt, var det ikke samme fokus på klimagassutslipp ved omdisponering av arealer og tilrettelegging for utbygging som det er i dag. Dette var forhold som i liten grad ble vurdert i forbindelse med omdisponering.

I dette tilfellet vil en omdisponering fra skogsareal til boligformål medføre et utslipp på 800 tonn CO₂-ekv i henhold til Miljødirektoratet sin «Beregningsmal for klimagassutslipp fra karbonrike arealer» som er vurdert å utgjøre en ubetydelig konsekvens i denne sammenhengen. Konsekvensen er svakt negativ.

Det er positivt at området ligger sentralt til med kort veg til Jessheim sentrum, skoler og butikker slik at sykkel og gange kan benyttes framfor bil som transportmiddel.

5.6 Barn og unge

Det er i dag kort veg fra planlagt boligområde til både barne- og ungdomsskole. Til Døli skole er det tilrettelagt med fortau/gang- og sykkelveg inne på boligområdet, med en undergang under Ole Korslunds veg og videre langs Trondheimsvegen. Til Allergot ungdomsskole er det tilrettelagt med gang- og sykkelveg langs Ole Korslunds veg og Steindansen. Det er i planområdet regulert store arealer til lek og uteopphold, og det er kort veg til større sammenhengende friluftsområder. I tillegg er det innarbeidet bestemmelser som sikrer opparbeidelse av nærlekeplass innenfor hvert formål for konsentrert småhusbebyggelse. Grøntdragene i planen reguleres til friområder og er tilgjengelige som uteoppholdsarealer. Det er regulert ca. 4,3 daa gang- og sykkelveg og ca. 0,4 daa fortau for å sikre trygg ferdsel for myke trafikanter. Dette gir en økt sikkerhet i forhold til gjeldende plan der areal for gang- og sykkelveg var på 1,5 daa og fortau var på 3,2 daa. Det legges til rette for opparbeidelse av smett og snarveier i grøntarealer mellom boligområdene. Det vurderes at grepene i planen for barn og unge har en positiv konsekvens.

5.7 Trafikk

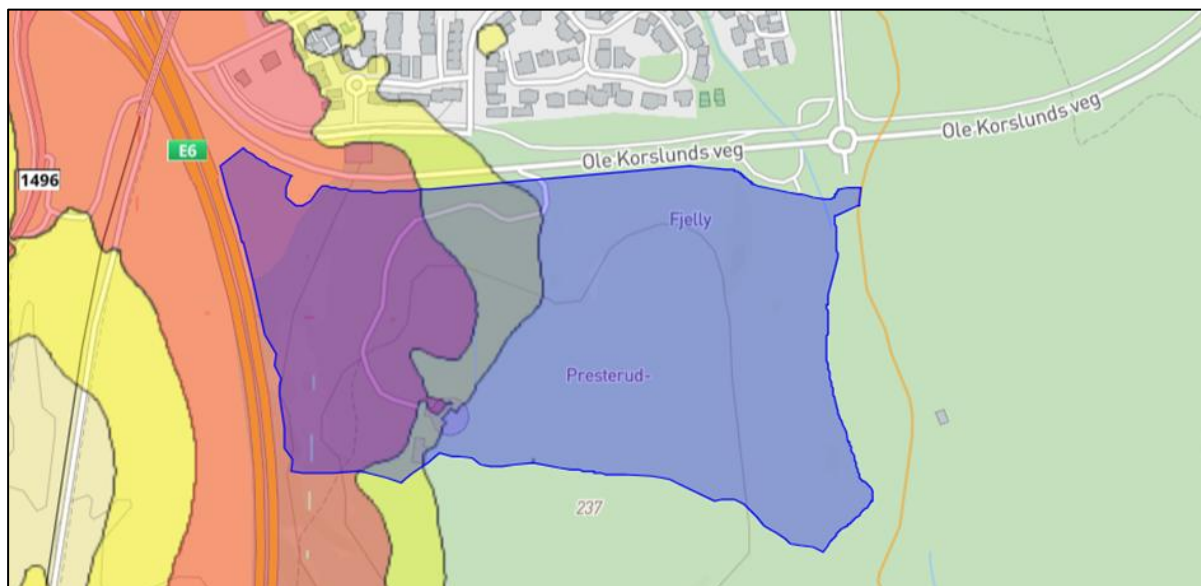
Det ligger godt til rette for å bruke sykkel, gange og kollektivtransport. Nærmeste bussholdeplass er i Ole Korslunds veg ca. 100 meter vest for rundkjøringen, østgående retning. Bussholdeplass i vestgående retning er tilgjengelig via kulvert under Ole Korslunds veg. Bussholdeplassene ligger i en avstand på ca. 60-450 meter fra planlagt bebyggelse og er tilgjengelige fra regulerte gang- og sykkelveger.

Antall boenheter det tilrettelegges for er uendret ifm. reguleringsendringen. Det medfører at trafikken ikke vil øke ifm reguleringsendringen. Parkeringsdekningen videreføres fra gjeldende plan. Krav om at det skal opparbeides 20% parkeringsplasser for elbil i felles parkeringsanlegg innenfor konsentrert småhusbebyggelse tas ut pga. bestemmelsen vurderes å være utdatert.

Dagens registrerte trafikkmengde (ÅDT) på E6 med på- og avkjøringsramper er 53 000. Det er lagt til grunn at trafikken på E6 forbi planområdet ikke i særlig grad påvirkes av den planlagte utbyggingen innenfor Jessheim Syd og at trafikkveksten på E6 kan fremskrives i henhold til TØI sine trafikkprognoser for Akershus.

Siden vedtak av planen er omkjøringsvegen/Ole Korslunds veg ferdig bygd og ble tatt i bruk i 2024. Det foreligger flere trafikkvurderinger med beregning av trafikkmengde, men det er stor grad av usikkerhet knyttet til fremtidige trafikk tall. Trafikkmengden var i gjeldende plan anslått til 12100 i ÅDT. Det er utarbeidet en støyrapport i forbindelse med reguleringsendringen. I støyrapporten er trafikkvurderingene som ble gjort i forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplan for omkjøringsveg Jessheim sør-øst med tilhørende trafikkvurdering utført av Norconsult (2016) lagt til grunn. Her er trafikkmengden for 2030 og full utbygging av nye boligområder vurdert å gi en ÅDT på 8500. Omkjøringsvegen ble nylig tatt i bruk (2024) og det foreligger ikke trafikk tall for dagens situasjon.

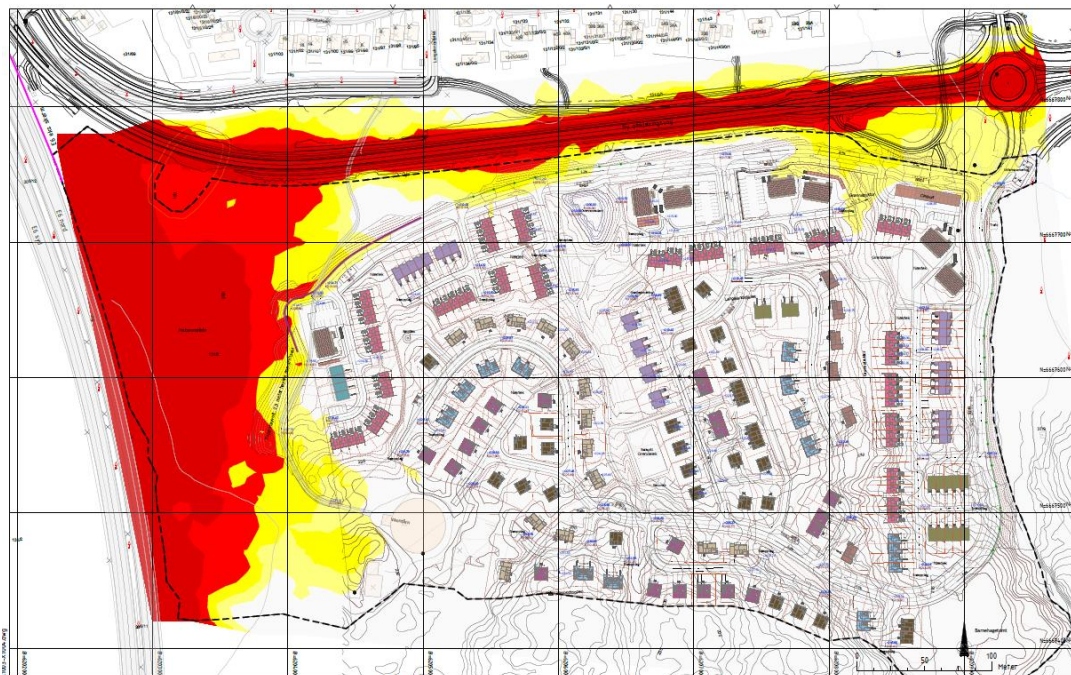
Deler av planområdet mot E6 ligger innenfor rød og gul støysone og trafikken har økt noe siden vedtak av planen. Det er i bestemmelse til planen hjemlet at T-1442/2021 retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging skal gjelde for planområdet.



Figur 47. Overordnet støysonekart for E6. Kilde: kommune kart

Vestlig del av planområdet ligger innenfor gul og rød støysone for trafikkstøy fra E6 jf. figur ovenfor. Planområdet påvirkes også av veitrafikkstøy fra Ole Korslunds veg.

Det er utarbeidet en støyutredning som viser at det ved etablering av støyskjermetiltak mot E6 og Ole Korslunds veg, kan oppnås tilfredsstillende støynivå innenfor retningslinjene ved bebyggelse og på bakkeplan. Det stilles krav til at bebyggelse i gul støysone skal være gjennomgående så boenhetene får stille side og uteoppholdsarealene må plasseres skjermet for trafikkstøy. Tilfredsstillende støynivå innendørs må dokumenteres i byggesøknaden.



Figur 48. Framtidig situasjon med full utbygging og etablerte støyskjermingstiltak. Støykotene er vist i 1,5 meters høyde

Som beregning av støy med planlagt bebyggelse viser, ligger BK1-2 og 4-5 delvis innenfor gul støysone. I T-1442/21 anbefales det å stille graderte krav som skiller mellom krav til støyfølsomt bruksformål i boliger i nedre del av gul støysone og øvre del av gul støysone. Dette er innarbeidet i bestemmelsene:

- For nedre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side, hvor soverom kan plasseres.
- For øvre del av gul støysone skal alle boenheter ha stille side og minst ett soverom skal plasseres mot denne siden.

Planlagt felles uteoppholdsareal ligger skjermet bak støyskjerm. Detaljer knyttet til håndtering av støy avklares i forbindelse med byggesak, men de foreløpige vurderingene viser at kravene som stilles i T-1442, som er juridisk bindende gjennom bestemmelse til reguleringsplanen, er gjennomførbare. Det vurderes at innarbeidelse av støysoner i plankartet og presiseringer i bestemmelsene gir en svak positiv konsekvens.

6. Tilpasninger og avveininger

Forslag til endring av detaljregulering for Boligfelt B8, Jessheim sørøst planID 3209_408, påvirker kun gjennomføringen av planen i positiv retning. Endringen går ikke utover hoveddrammene i gjeldende plan.

Forslag til endring av plan ivaretar hensikten med gjeldende plan og begrenser utbyggingen til 260 boliger. Det nye plangrepet vil gi en stor positiv miljømessig gevinst, som er hovedgrunnen til at forslaget stiller ønsket å endre planen i utgangspunktet. Planen reduserer behovet for massehåndtering og reduserer masseoverskuddet, hvor volumet for knuste masser reduseres med 205.000 m³ og masseoverskuddet reduseres med 71.000 m³.

I det nye forslaget er regulerte veger dimensjonert i henhold til veinormalen, noe som medfører en betydelig reduksjon av harde flater til vegformål. Grepet frigjør disse arealene som nå kan benyttes til f.eks. lek- og uteoppholdsarealer og inngå i overvannshåndtering innenfor planområdet. I tillegg vil det

nye grepet gjøre at gang- og sykkelveger, fortau og de fleste stiene som er planlagt gjennom friområdene, tilfredsstillende krav til universell utforming.

I plankartet er det regulert flere arealer til felles lek- uteopphold, og i tilknytning til formål for konsentrert småhusbebyggelse er det en bestemmelse som sikrer opparbeidelse av nærlekeplasser innenfor boligfeltene. Grendelekeplass f_BLK2 er flyttet lengre inn på boligområdet i forhold til gjeldende plan og har fått en mer sentral plassering. Dette grepet gjør lekeplassen mer tilgjengelig og skjermet fra støy og trafikk.

Det er utarbeidet sol-skyggeanalyser og 3D-modell av ny bebyggelse for å få vise over hvordan endringen påvirker området. Den største endringen for området vil imidlertid være at skogsarealet blir nedbygd og erstattet av et nytt boligområde. Dette er uavhengig av reguleringsendringen.

Etter en helhetlig vurdering legges det vekt på at planforslaget bygger opp under intensjonene i den opprinnelige reguleringsplanen, og det vurderes som positivt at massebalansen er betydelig bedre. Det blir et redusert behov for vegformål, tilgjengeligheten til området bedres og bebyggelsen vil ligge bedre tilpasset i terrenget. Bebyggelsens tetthet er uforandret og det legges opp til mer areal med lek- og grønnstruktur.

7. Vedlegg

1. Illustrasjonsplan
2. Renovasjonsteknisk plan
3. Tegning for massehåndtering
4. Sol- skyggeanalyse
5. Fjernvirkning
6. Vegtegninger
7. VA rammeplan
8. Notat for overvannshåndtering
9. ROS-analyse
10. Miljødirektoratets beregningsmal for klimagassutslipp M_1941
11. Sluttrapport forurenset grunn Teigen skytebane, utenfor veiprosjektet
12. Støynotat
13. Støyberegninger
14. Geoteknisk vurdering
15. Rapport naturmangfold
16. Beregning av blågrønn faktor NS 3845
17. Tegninger av prosjektert VA-rehabilitering, utført av Sweco