

## PLANBESKRIVELSE

### DETALJREGULERINGSPLAN 476 Detaljregulering for Gardermovegen 5 1. GANGS BEHANDLING

### PLANENDRING ETTER FORENKLET PROSESS

Arealplan-ID: 3033 476

1.gangsbehandling:

29.08.2023

Vedtatt:

03.09.2024

Planendring etter forenklet planprosess.

*Supplering tekst til opprinnelig planbehandling  
(Tekst i kursiv og i farge rødt)*

*18.03.2026*



## INNHALDSFORTEGNELSE

....

### Innhold

BAKGRUNN:.....	3
1. SAKSGANG.....	3
1.1 Kunngjøring .....	4
1.2 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram.....	7
1.3 Tidligere politiske vedtak.....	8
1.4 Møte med Viken fylkeskommune, Ullensaker kommune og Ruter .....	8
1.5 Møter med planavdelingen.....	8
1.6 Møte med Lilleborg terrasse borettslag .....	8
1.7 Utvidet planområdet.....	8
2. EIERFORHOLD .....	11
3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET .....	14
3.1 Beliggenhet .....	14
3.2 Analyse av nærområdet og omgivelsene.....	15
4. PLANSTATUS .....	16
4.1 Statlige planretningslinjer.....	16
4.2 Kommunedelplan/byplan for Jessheim .....	17
4.3 Kommuneplan rev. 23.03.21 .....	18
4.4 Gjeldende reguleringsplaner.....	18
5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET .....	20
5.1 Gjennomførte utredninger .....	20
5.2 Planlagt arealbruk.....	20
5.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål .....	20
Atkomst, varelevering og utrykningskjøretøy .....	23
5.4 Estetikk og utforming av bebyggelse og anlegg.....	28
5.5 Viktige kvaliteter fastsatt i reguleringsplan .....	29
5.6 Uteoppholdsareal.....	30
5.7 Støy og støytiltak.....	34
5.8 Kommunalteknikk – vann, avløp, energi.....	36
5.9 Barn og unge .....	39
5.10 Risiko og sårbarhet.....	39
5.11 Universell utforming .....	40
5.12 Bokvalitet og variasjon i størrelse av boenheter .....	40
6. ILLUSTRASJONSPLAN OG ILLUSTRASJONER.....	40
7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET .....	46
7.1 Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål .....	46
7.1.1 Overordnet.....	47
7.1.2 Bymessig utvikling.....	47
7.1.3 Landskap, blågrønn struktur og byliv .....	48
7.1.4 Boligutbygging.....	49
7.1.5 Mobilitet .....	49
7.2 Konsekvenser for natur og miljø .....	50
7.3 Vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-12.....	50
7.4 Trafikk.....	51
7.5 Støy .....	51
7.6 Samfunnsmessige konsekvenser .....	51
7.7 Konsekvenser for barn og unge.....	53
7.8 Universell utforming .....	53
7.9 Risiko og sårbarhetsanalyse .....	53

### SAMMENDRAG:

Planforslaget legger til rette for en utvikling av Gardermovegen 5 med blokkbebyggelse med publikumsrettede virksomheter i 1. etasje mot Gardermovegen, og leiligheter i deler av 1. etasje og i de øvrige etasjene. Parkering vil være i p-anlegg i kjeller.

Prosjektets primære ambisjon er å transformere en del av Jessheim sentrum som i dag har en eldre kombinasjonsbebyggelse med næring/bolig til moderne blokkbebyggelse.

Området mellom Trondheimsvegen, Gardermovegen og Manesjen er preget av nyere blokkbebyggelse. Utbygging i planområdet vil være med å underbygge bebyggelsen i dette området slik at det får et enhetlig preg av sentrumsbebyggelse.

Det er i planen lagt til rette for en fremtidig utvikling av Gardermovegen med et tverrsnitt med kjøreveg, sykkelfelt og fortau.

Det er lagt vekt på arkitektoniske kvaliteter og varige materialer i prosjektet. Dette er sikret med bestemmelse om variasjon i materialer og farger, og krav om estetisk redegjørelse ved rammesøknad. Skala og byggehøyder er sikret gjennom konkrete byggegrenser/bestemmelsesområder og særskilte byggehøyder for det enkelte bygg i planen.

## BAKGRUNN:

Asplan Viak AS vil i samarbeid med MAKE Arkitekter AS fremme reguleringsplan på vegne av Gardermovegen 5 Utvikling AS for Gardermovegen 5 i Ullensaker kommune.

	<b>Asplan Viak AS</b>
<b>Planrådgiver</b>	Lars Krugerud
	Lars.krugerud@asplanviak.no
	40847395
	<b>MAKE Arkitekter AS</b>
<b>Arkitekt</b>	Hans Bernhard Biserød
<b>Planrådgiver</b>	hans@make.no
<b>endring av plan</b>	Telefon 41337410
<b>Tiltakshaver</b>	<b>Gardermovegen 5</b>
	<b>Utvikling AS</b> v/Kristina Vedal
	kv@profier.no

Formålet med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse i tråd med byplan for Jessheim på eiendom gbnr 135/218 m.fl. Bebyggelsen er tenkt som 3 frittstående blokker med felles parkeringskjeller under.

Det er skissert oppunder 50 leiligheter og 3 næringslokaler i prosjektet som skal ligge til grunn for reguleringsplanen.

*Formål med planendringen er å endre bestemmelsene hvor definisjon i siste vedtatte Byplan Jessheim 2025-2050(KDP)(sist rev. 23.09.2025)angående variasjon av leilighetstørrelser erstatter gjeldende ordlyd i vedtatt plan.*

## 1. SAKSGANG

## 1.1 Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 22.06.2022 i Romerikes blad, Eidsvoll og Ullensaker blad og på kommunens nettsider. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev.

Det kom inn 7 uttalelser

1. Viken Fylkeskommune, 12.08.2022

Et av hovedmålene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.

Det vil være i tråd med den regionale planen å legge til rette for høy utnyttelse i planområdet. Samtidig skal det legges til rette for en attraktiv by- og tettstedutvikling. Det trenger ikke være motsetning mellom høy utnyttelse og bokvalitet dersom kvalitet ivaretas i planlegging og gjennomføring.

Begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel for å stimulere til økt bruk av gange, sykkel og kollektivtransport fremfor bilbruk. Planområdet ligger i sentrum, nær jernbanestasjon og bussforbindelser, noe som tilsier at området kan bygges ut med lav parkeringsdekning.

Har følgende merknader til planarbeidet:

- Forutsetter at planen forholder seg til kommunedelplanen Byplan Jessheim og føringene gitt i kommunens Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim
- Byggegrense 15m fra senter fylkesvei, over og under bakkeplan
- Det må gjøres rede for bruk av areal mellom fylkesvei og blokkene
- Frisikt mot fylkesvei og gs-forbindelsen fra adkomst
- Betjening av kjøretøy ved varelevering, renovasjon og utrykning på egen grunn
- Overvannshåndtering på egen grunn
- Trafikkanalyse
- Støyutredning
- Teknisk plan for tiltak i Fylkesvei
- Faseplaner

Det er ikke kjent automatisk fredete kulturminner i planområdet. Meldeplikt inn i bestemmelsene.

Forutsetter at krav til og utforming av lekearealer i Byplanen følges.

Forutsetter at hensynet til Universell utforming legges til grunn i det videre planarbeidet

Forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke reduserer muligheten til å nå målene i regional plan for vannforvaltning.

Flom og skred må utredes som en del av ROS-analysen.

Forutsetter at retningslinjene for håndtering av masser i regional plan legges til grunn.

*Forslagstillers kommentar:*

*Planforslaget tar utgangspunkt i bestemmelsene i Byplan for Jessheim vedrørende krav til uteoppholdsareal og kvalitet.*

*Planforslaget følger kommuneplanens krav til parkeringsdekning.*

*Byggegrense er satt til mer enn 15 meter fra senter Fylkesvei med unntak av område #2 der byggegrense er 13,4 meter fra senter Fylkesveg på det nærmeste. For parkeringsanlegg under terreng er grense mot senter Fylkesveg 13,75 meter. Det er gjennomført møte med Viken Fylkeskommune der dette var tema.*

*Utomhusplan viser hvordan arealene mellom Fylkesvei og blokkene er tenkt benyttet. Krav til utomhusplan ved byggesøknad.*

*Frisikt er vist i plankart.*

*Varelevering og renovasjon er vist i landskapsplan. Utrykningskjøretøy vil ha tilgang fra vei.*

*Det er utarbeidet et eget overvannsnotat som ble annet viser fordrøyning.*

*Det er utarbeidet en trafikkanalyse som er vedlagt planen.*

*Det er utarbeidet en støyanalyse som følger planen.*

*Det er ikke funnet behov for krav om faseplaner.*

*Bestemmelse om meldeplikt etter KML er tatt inn i fellesbestemmelsene.*

*Barn og unges interesser og UU er beskrevet i planbeskrivelsen.*

*Det er utarbeidet en ROS-analyse som følger planforslaget der naturfarer inngår.*

*Det er stilt krav om en masseforvaltningsplan som skal beskrive bruk av masser.*

## 2. Statsforvalteren i Oslo og Viken, 23.06.2022

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus legger en rekke føringer for arealutviklingen i regionen. Planen slår fast at de regionale byene (herunder Jessheim) skal ta en høy andel av veksten i regionen. De regionale byene skal utvikles konsentrert og må være lett tilgjengelige i det regionale kollektivsystemet. De er derfor positive til at det fortettes i sentrum, dette er i tråd med føringene i regional plan.

### Støy

Deler av området er støyutsatt fra Gardermovegen. Støyforholdene må avklares så tidlig som mulig i planprosessen, slik at dette blir premissgivende for planlegging av bebyggelsen. Flest mulig av boenhetene bør tilfredsstillende anbefalte grenseverdier i tabell 2 i retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021).

Følgende statlige planretningslinjer ser ut til å være relevante føringer for planarbeidet:

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

*Forslagstillers kommentar:*

*Planen følger Byplanens bestemmelser.*

*Det er gjennomført en støyanalyse for planforslaget. Planområde er i en avvikssone.*

*Planretningslinjene er ivaretatt og kommentert i planbeskrivelsen.*

### 3. Bane Nor, 23.06.2022

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og Bane Nor har derfor ingen merknader.

*Forslagstillers kommentar:*

*Tas til etterretning.*

### 4. NVE, 07.07.2022

Generelle merknader Flom og skred

*Forslagstillers kommentar:*

*Det er utarbeidet en ROS-analyse for planforslaget som vurderer flom og skred.*

### 5. Ruter, 10.08.2022

Ruter har behov for at holdeplassen Jessheimkrysset ivaretas og reguleres. Ber også om at det settes av arealer i reguleringsplanen til en holdeplass som tilfredsstillers dagens krav. For å sikre at det settes av tilstrekkelig areal, vises det til Ruters standard for bussinfrastruktur for veiledning til utforming av holdeplasser. Mener at det bør settes av arealer som muliggjør plassering av lehus.

*Forslagstillers kommentar:*

*Det er gjennomført et møte med Viken fylkeskommune og Ruter der bussholdeplasser var tema. I Gardermovegen ved planområdet er det lagt til grunn kantstopp. Løsning med kantstopp er lagt til grunn for planen.*

### 6. Elvia, 02.08.2022

Elvia har elektriske anlegg i det aktuelle planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Elvia har høyspent kabelanlegg innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant.

Det fremkommer ikke tilstrekkelige opplysninger i varselet til at Elvia kan foreta en vurdering av om det er behov for en ny nettstasjon eller ikke for å forsyne planområdet. Nettselskapet forutsetter at forslagsstiller tar kontakt i god tid slik at Elvia kan foreta en effektvurdering av planområdet og dermed avklare om det er behov for en ny nettstasjon.

Det kan bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen.

*Forslagstillers kommentar:*

*Det er sendt inn effektberegning til Elvia for å avklare behov for nettstasjon.*

#### 7. Lilleborg terrasse

Er forundret over at vedtak fra 31.05.22 ikke er blitt medelt styret i Lilleborg Terrasse borettslag. Lilleborg Terrasse Borettslag eiendom, gbnr 141 / 35, har sterke innsigelser på byggehøyde 5-6 etasjer.

Vi som nærmeste berørte part har blitt holdt utenfor all viktig informasjon vedrørende Gardermoveien 5 utbygging, slik at vi kun kan gi innspill på det som vi forholder oss til når vi kjøpte leiligheter i borettslaget.

1-3 etasje i borettslaget vil bli ubeboelig ved høyder på 5-6 etasjer + evt. garasje, så for oss er slike høyder uaktuelt.

Man kan ikke gjøre leilighetene våre i 1-3 etasje om til kontorer, med tanke på sol og bomiljø. Behandlet på styremøte i borettslaget 11.08.22

*Forslagstillers kommentar:*

*Planinitiativ (med vedtak 31.05.22) er en prosess for å avklare politisk om planarbeidet kan startes opp. Planen er varslet på vanlig måte etter pbl. Varsel om oppstart er første informasjon om planarbeidet som er sendt ut.*

*Planforslaget viser med illustrasjoner og sol/skyggeanalyse hvordan planen påvirker boliger på gbnr 141/35.*

***NY KUNNGJØRING planendring etter forenklet prosess***

***Igangsetting planendring ble kunngjort xx.xx.2026 i Romerikes blad, Eidsvoll og Ullensaker blad og på kommunens nettsider. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev.***

***Det kom inn x uttalelser.***

***1) Svares ut etter varsling...***

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

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

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.

***Planendringen etter forenklet planprosess er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.***

***Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. Planforslaget er i tråd med overordnet plan.***

### **1.3 Tidligere politiske vedtak**

Planinitiativ ble behandlet i formannskapet den 31.05.2022.

FSK – PS 93/22 Vedtak:

*Oppstart av omregulering av Gardermovegen 5, gnr 135 bnr 218 m.fl. kan varsles. Administrasjonen bes vurdere og gå i dialog med Gardermoveien 5 Utvikling AS om bidrag til utvikling av Romsaasparken.*

*Planen ble vedtatt 03.09.2024*

*Etter vedtatt plan 03.09.2024 ble saken klaget inn for Statsforvalteren hvor klagen ikke førte frem.*

### **1.4 Møte med Viken fylkeskommune, Ullensaker kommune og Ruter**

Det ble den 10. oktober 2022 avholdt et møte med Viken fylkeskommune, Ullensaker kommune, Ruter og forslagstiller. Tema for møte var tverrsnitt vei, avstandskrav/byggegrense mot fylkesveg, støy, bussholdeplasser og erverv av grunn. Det ble ført referat fra møtet.

### **1.5 Møter med planavdelingen**

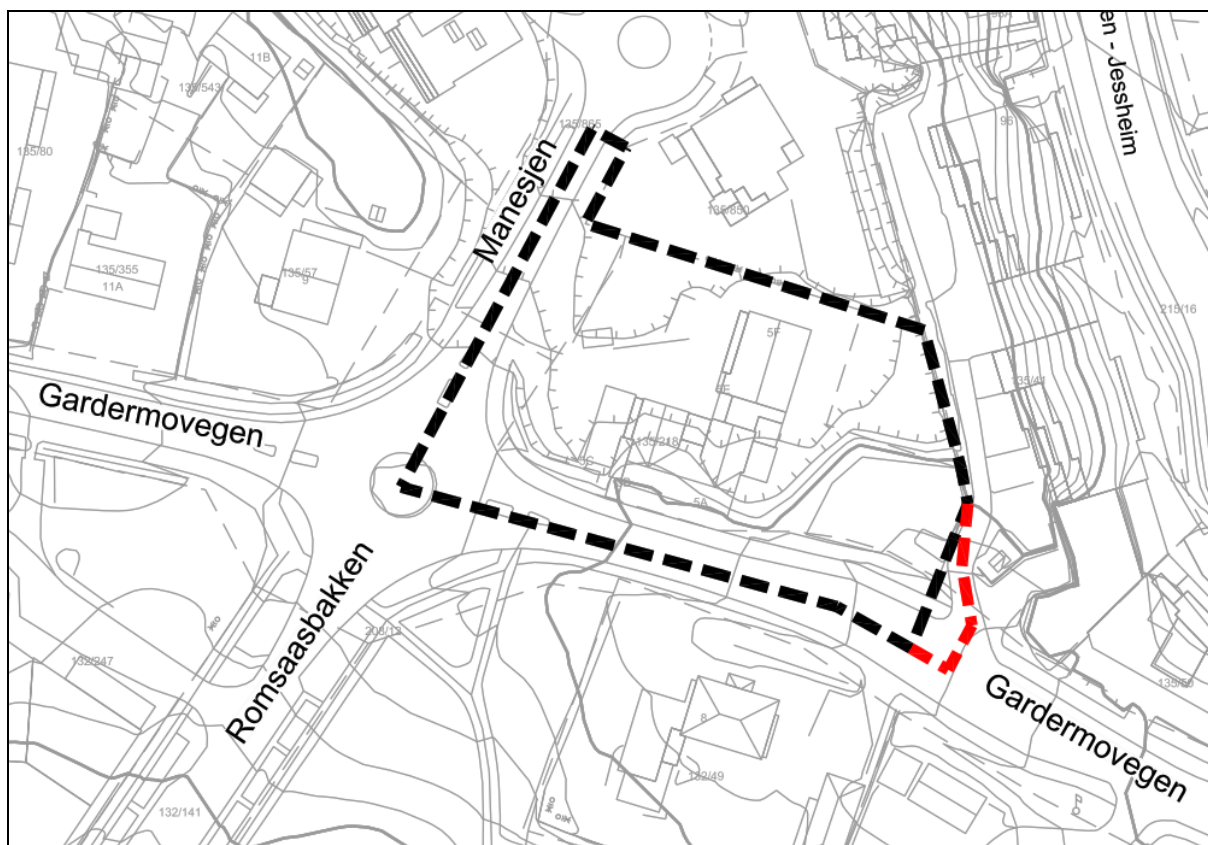
Det er avholdt flere møter med administrasjonen i Ullensaker kommune i løpet av prosessen der bl.a. løsninger i forhold til overordnet plan er diskutert.

### **1.6 Møte med Lilleborg terrasse borettslag**

Det ble gjennomført møte med styret i borettslaget 13.04.2023. det ble i møte diskutert løsninger for blokk nærmest deres eiendom. Det ble bl.a. diskutert mulighet for en tilbaketrekking av øverste etasje mot øst. Tilbaketrukket øverste etasje er lagt inn i bestemmelsen (min. 1,5 meter).

### **1.7 Utvidet planområdet**

Det er i løpet av prosessen funnet behov for å utvide det opprinnelige planområdet som ble varslet. Grunnen er at man gjennom planprosessen har funnet at en skal endre eksisterende busslomme i Gardermovegen til kantstopp. En må da tilrettelegge for den endrede utformingen av Gardermovegen og justering av eksisterende avkjørsel i dette området. Det er sendt varsel om utvidelsen til de som er ansett å kunne være berørt av dette. Utvidelse av planområdet er vist med rød stiplet strek i kart under. Sort stiplet strek viser tidligere varslet planområde.



Varsel om utvidelse av planområdet ble sendt regionale myndigheter, grunneiere og rettighetshavere den 07.12.2022 med merknadsfrist 06.01.2023.

Det kom inn 5 uttalelser til varselet, der 2 var fra samme avsender.

#### 1. Viken Fylkeskommune, 21.12.2022

Viken Fylkeskommune uttaler at tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet, forvalter av fylkesvei, fagmyndighet for kulturminnevern og prosessmyndighet etter vannforskriften. Viser til tidligere uttalelser i saken og har ingen ytterligere merknader til utvidelsen av planområdet.

*Forslagstillers kommentar:*

*Fylkeskommunes uttalelse tas til etterretning.*

#### 2. Ruter, brev av 03.01.2023

Ruter viser til uttalelse til varsel om oppstart, datert 10.08.22. Ruter ber om at det tilrettelegges slik at holdeplassen kan betjenes. Det vil si at Ruter har behov for at 512-skiltet består og at det tilrettelegges for oppsetting av lehus ved en eventuell seinere anledning. Det er viktig at det settes av nok arealer til å opparbeide en holdeplass med universell utforming. Vi mener at det bør legges trekkerør til strøm i forbindelse med anleggsarbeidene. Viser til Ruters standard for bussinfrastruktur for veiledning til utforming av holdeplasser.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Ruters uttalelse er ihensyntatt ved at det i reguleringsplanen er regulert inn et areal for fremtidig lehus/leskur av type City 90 Mellom fra Norfax . Kantstoppet blir opparbeidet med kantsteinsvis etter gjeldene håndbøker og mulighet for taktil merking i fremtiden. Når det gjelder UU-krav for krav til stigning i lengderetning, følger stoppet høydene på dagens vegbane og man vil tilstrebe så langt det er mulig å opparbeide holdeplassen på en UU-vennlig måte.*

### 3. Sameiet Handelsstedet Lilleborg, brev av 03.01.2023

Uttaler at ut fra det begge varsler gir beskrivelser av, så vil begge endringer ha påvirkning på deres eiendom. Det tilsendte materialet, og spesielt rød stiplet strek i kart, gir dårlig grunnlag for å kunne se konkret hva konsekvensene er av forslaget. Rød stiplet strek virker som går inn på annen manns eiendom, og hvor innkjøring til garasje for to eiendommer blir kraftig berørt. Forstår det slik at utvidelsen av planområdet er utløst som følge av ønske om etablering av ny busstoppløsning langs Gardermoveien. Ber om å få tilsendt detaljerte tegninger hvor eiendomsgrensen for Gardermoveien 5 går i dag og hvor den planlagt utvidelsen vises i de detaljerte tegningene.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Detaljert landskapsplan som følger planforslaget er oversendt. Denne viser detaljer for hvordan dette er tenkt løst. Adkomst til eiendommen endres ikke.*

### 4. Lilleborg Terrasse Borettslag v/Svein Warem, datert 20.12.22

Kartskissen i brev ref rød stiplet linje, samt deres forslag til plangrense og endring av avkjøring.

Borettslaget Lilleborg Terrasse borettslag, tar skarpt avstand fra foreslåtte endringer. Denne endringen vil skje på vår eiendom og ser ut til å hindre adkomst / nedkjøring til parkeringsområdet og garasjen vår samt samtlige utrykningsetater, servicebiler, mm. Krever at det blir et møte med befaring med utbygger- Ullensaker kommune v/areal og landbruk, styret i Lilleborg Terrasse Borettslag, sameie / forretningsdelen.

Anmoder Asplan Viak AS om å tilrettelegge møte med befaring for alle overnevnte parter.

*Forslagsstillers kommentar:*

*Asplan Viak vurderte at borettslaget hadde misforstått hvordan løsningen var tenkt og sendte over utsnitt av detaljert landskapsplan.*



### 5. Lilleborg Terrasse Borettslag v/Svein Warem, epost datert 07.01.23

Uttaler etter å ha mottatt landskapsplan at det var en mye bedre oversikt. Har også skaffet seg en oversikt på egen hånd med hjelp av handelsstedet. Når nåværende utkjørsel, fra nåværende

parkerings, som går gjennom vår grense forsvinner, vil det se litt annerledes ut. Vil tilføye at deres grense da ligger til grunn med dertil hørende avstand fra denne. Uttaler at de har en farlig nok av og innkjørsel som det er og det er nødt til å være god plass til to biler ved avkjørselen og ikke minst store service kjøretøy og for ikke å snakke om frisktlinje. Den justeringen, som det snakkes og som gir denne radien øverst på innkjøringen, innbiller de seg at vil skape farlig situasjon gi når man kommer opp Gardermoveien og skal inn til borettslaget.

*Forslagsstillers kommentar:*

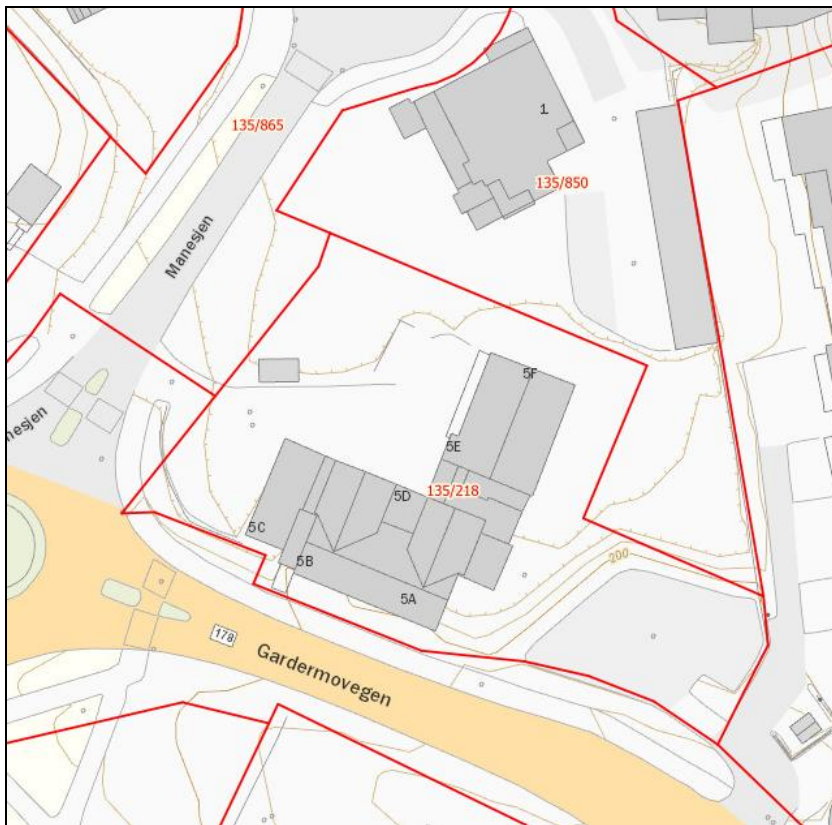
*Dagens avkjørsel vil ikke endres i verken bredde eller høyde. Det blir kun en forlengelse av kantsteinslinjen til venstre på utsnittet under. Etter krav fra Viken Fylkeskommune, skal dagens busslomme endes til kantsteinsstopp for å bedre trafiksikkerheten i dette området. Dagens busslomme ligger delvis i dagens avkjørsel og sperrer for friskt for kjøretøy som kommer fra vest.*



## 2. EIERFORHOLD

Planområdet består av eiendom gbnr 135/218 og deler av gbnr 135/850, 135/865 og 208/12. Opsjon på 135/850 og skal overtas av tiltakshaver.

Eiendom gbnr	Hjemmelshaver
135/218	Gardermovegen 5 Utvikling As
135/850	Jon Øyvind Bendiksen, Ellen Søberg, Jan Petter Gustavsen, Raymond Øverli, Finn Magnus Andersen, Åse Synnøve Ask, Selma Berge, Jan Berge, Sang Thanh Nguyen, Anne Marie Grønsås, Aslaug Petlund, Astrid Synnøve Olsen, Brynildsen C Eiendom As, Tore Anton Lund, Knut Wendel Olsen, Beate Branderud Olsen, Tore Johansen, Inger M Gudmundsrud, Johan Arve Johansen, Judith Louise Johansen, Per-Ronny Johansen, Hilde Engstad Johansen, Marit Bjugan, Linda Janne Løvland
135/865	Ullensaker kommune
208/12	Fylkeskommunen

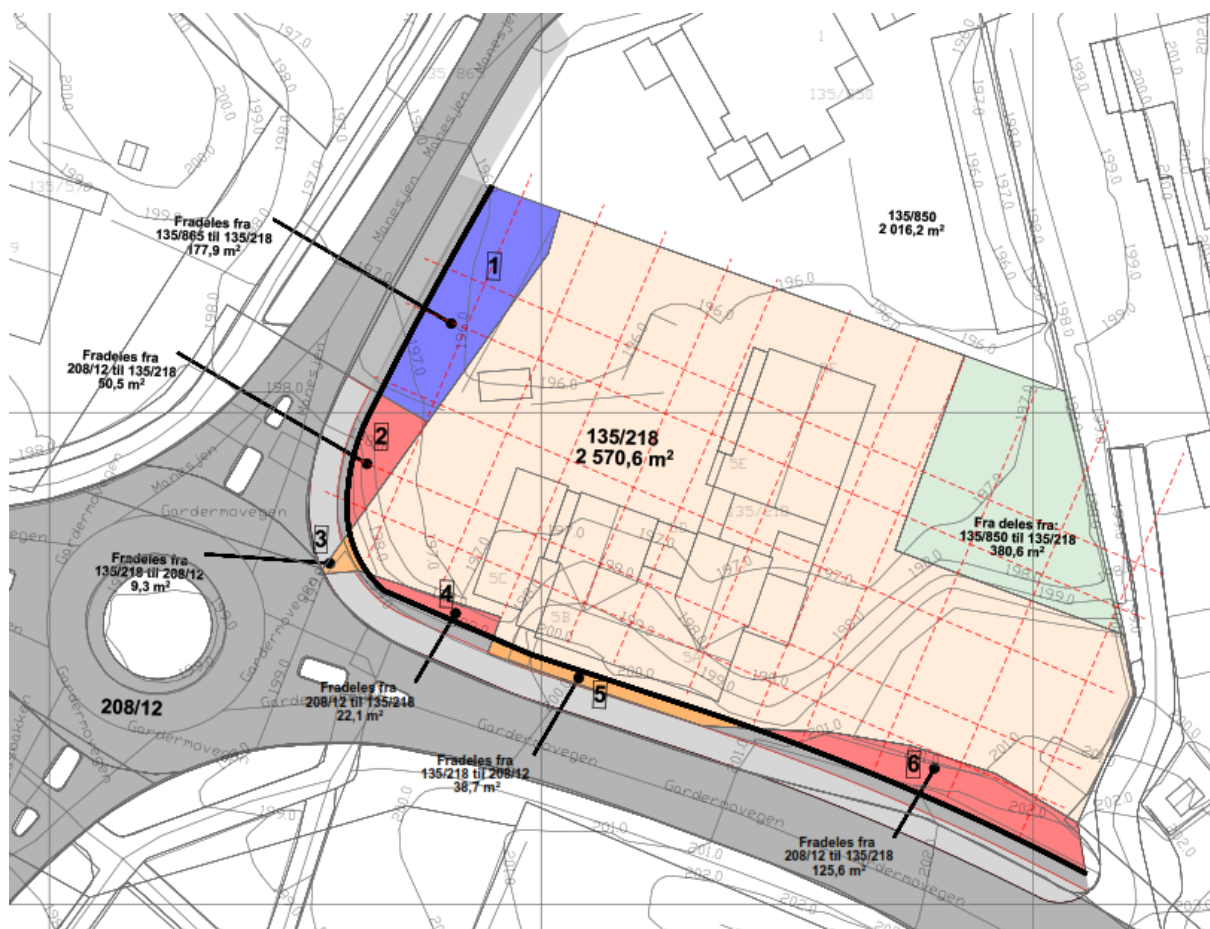


**Figur 1. Eiendomsforhold**

Det er dialog med Ullensaker kommune og Viken Fylkeskommune om erverv/makebytte vedrørende deler av gbnr 135/865 og 208/12.

Ervervskart i figur 2 viser erverv eller makebytte som må gjennomføres med planforslaget.

*Etter vedtatt detaljplan er det inngått avtale hvor det er gjennomført erverv/ makebytte med Ullensaker kommune.*

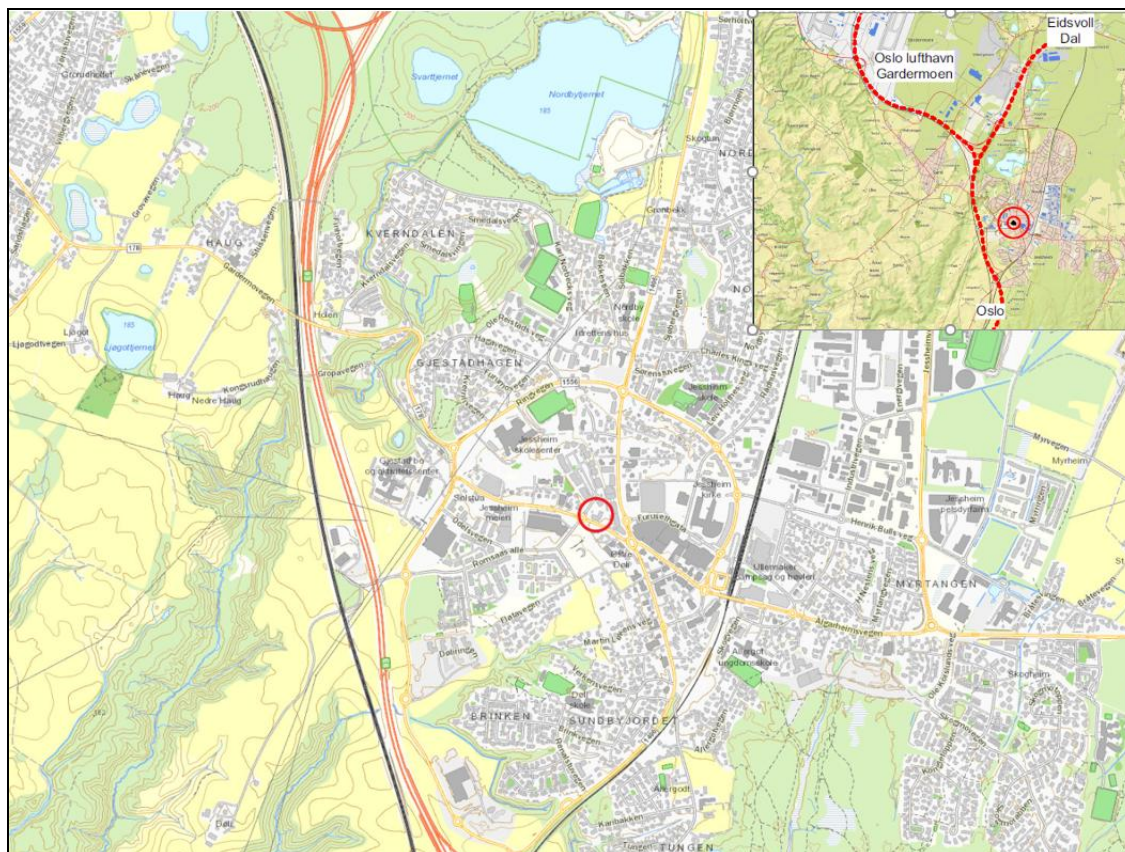


Figur 2. Ervervskart

### 3. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

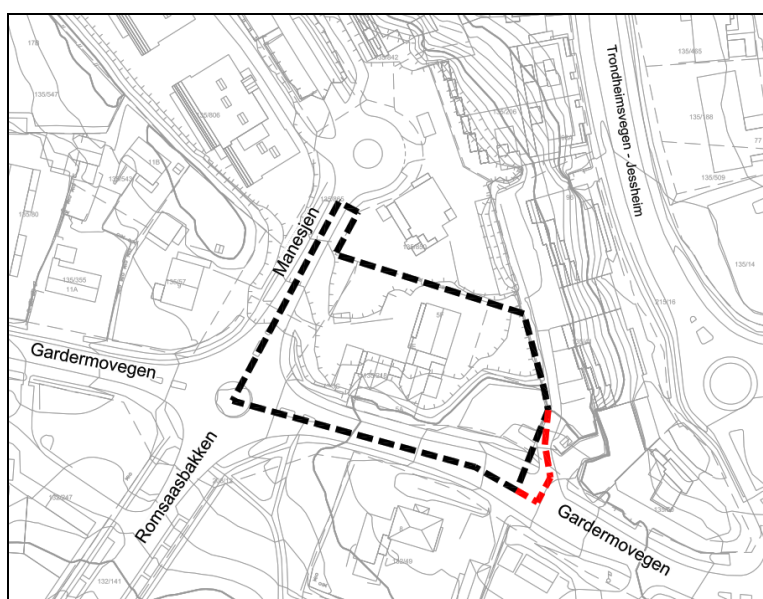
#### 3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt på Jessheim, langs Gardermovegen.



Figur 3. Oversiktskart

Planen forslås avgrenset med utstrekning gitt i figur 4. Planområdet som vist er ca 4,75 daa.

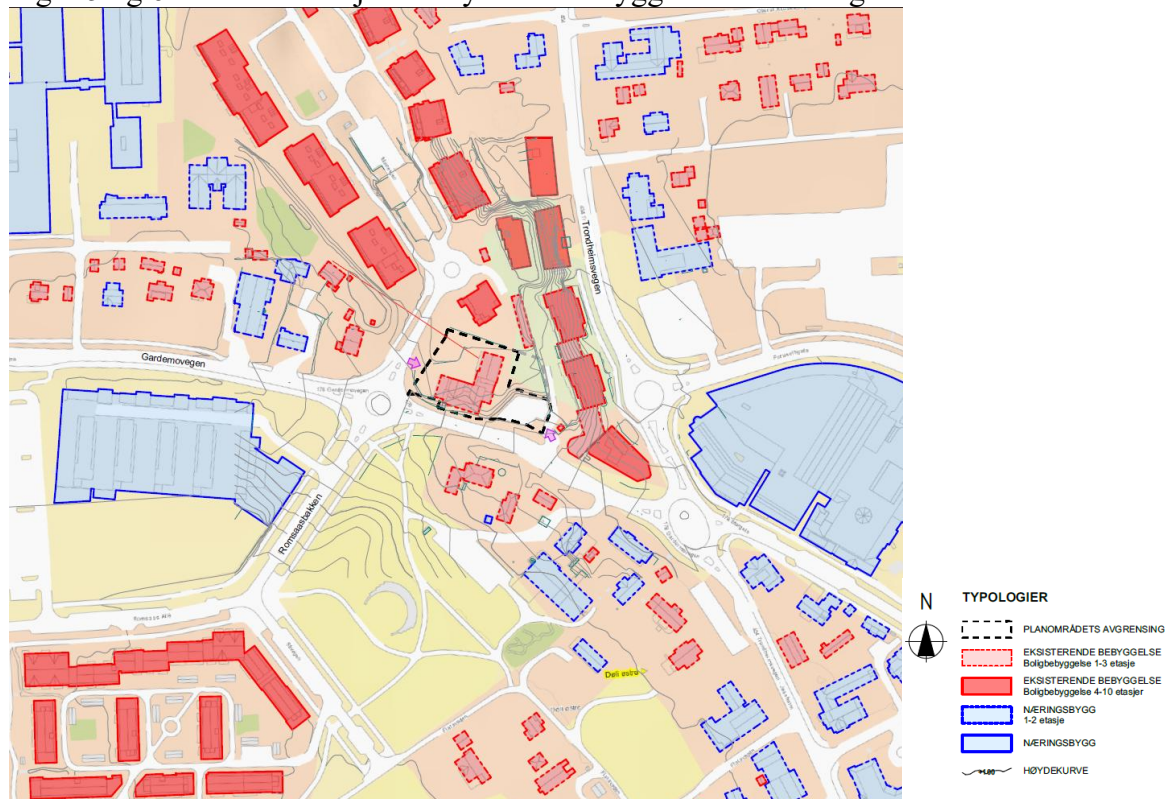


Figur 4. Planavgrensning, rød linje er utvidet planområdet som er gjennomført i løpet av prosessen

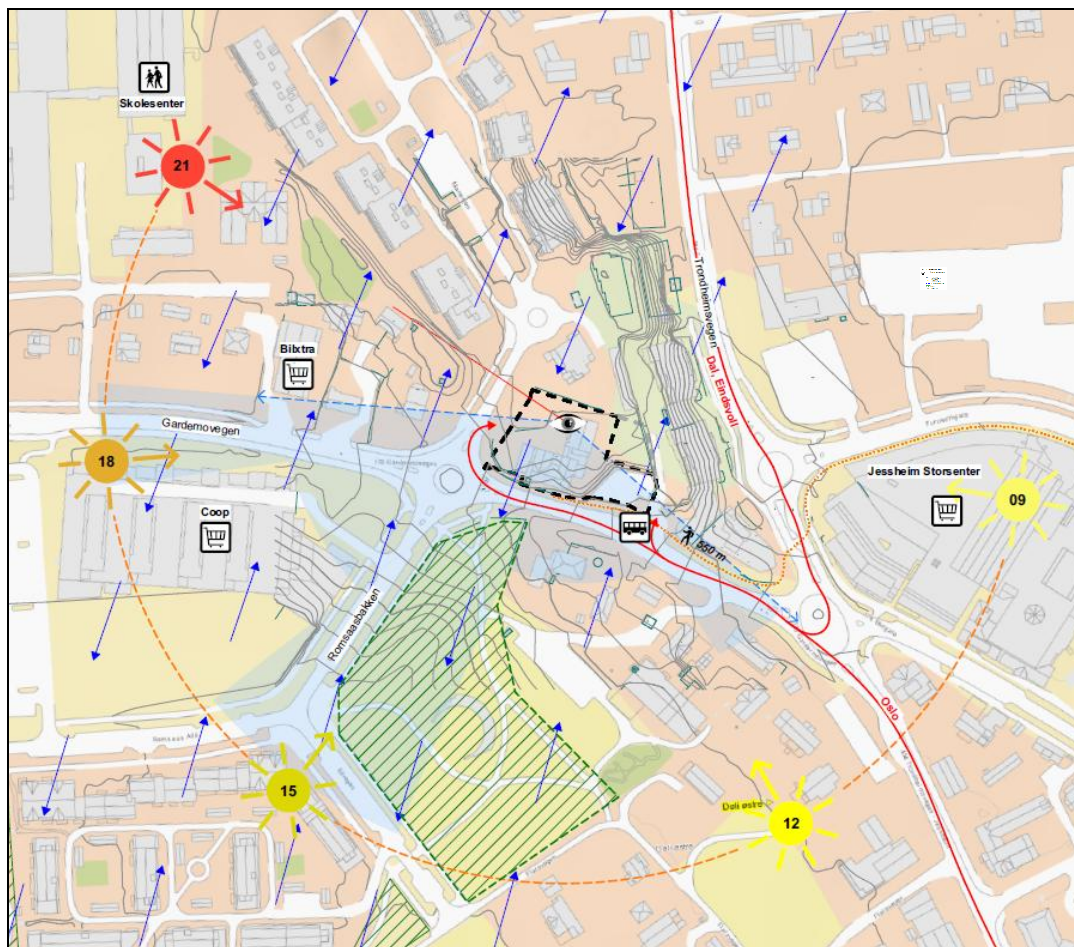
### 3.2 Analyse av nærområdet og omgivelsene

Langs Gardermovegen er det en kombinasjon av eldre småhus bebyggelse med mindre forretninger og nyere leilighets-/blokkbebyggelse bl.a. i Manesjen. Legger øst er det forretninger/kjøpesenter. Området er et nyere bymiljø.

Figur 5 og 6 viser en situasjonsanalyse for bebyggelsesstruktur og kvaliteter.



Figur 5. Situasjonsanalyse – bebyggelsesstruktur og type bebyggelse



Figur 6. Situasjonsanalyse - kvaliteter

## 4. PLANSTATUS

### 4.1 Statlige planretningslinjer

**Følgende statlige planretningslinjer er relevante føringer for planarbeidet:**

- Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning (2018).
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014).
- Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995).

Planområdet ligger innenfor sentrumsformål i Byplan for Jessheim. Planretningslinjene for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning beskriver at kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forberedes på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme og det er derfor mulig å koble seg til en miljøvennlig energiløsning. Det er ikke satt krav om tilkobling da en kan vurdere om energitilførsel via grunnvarme eller andre miljøvennlige løsninger er like gode eller bedre for prosjektet.

Planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging har som mål at planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafikkikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet.

Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer.

Planområdet ligger i Jessheim sentrum og bygger oppunder ønske om utvikling av kompakte byer med god tilgjengelighet til miljøvennlige transportformer. Det er også gitt makskrav til antall p-plasser for å redusere bilbruk.

Planen legger også til rette for en fremtidig løsning med sykkelfelt langs Gardermoveien som er med på å styrke grunnlag for bruk av sykkel.

Med tanke på barn og unge er det regulert krav til uteopphold (lekbart areal) på bakkeplan i bestemmelsene iht byplan for Jessheim.

#### 4.2 Kommunedelplan/byplan for Jessheim

I Byplan for Jessheim datert 05.11.2014 er det aktuelle arealet avsatt til Sentrumsformål med benevnelse S7. Bestemmelsene for planen er datert 15.02.2016.



Figur 7. Byplan for Jessheim (kommunedelplan)

I Byplanen er det gitt følgende føringer for område S7:

Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Bebyggelse i maks 3-5 etasjer tilsvarende maks gesimshøyde 16 m. Bebyggelsen skal hensynta tilliggende eksisterende bebyggelse med hensyn til solforhold og vil eventuelt måtte trappes ned.

Det ligger følgende rekkefølgekrav for S7 i byplanen:

S7 – Gardermovegen ved Jessheimkrysset

For midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S7 gis skal:

-adkomst fra vegen «Manesjen» være opparbeidet som vist i Bebyggelsesplan for Manesjen, av 19.03.1997.

*Byplan Jessheim 2025-2050(KDP) er revidert med siste rev. av 23.09.2025*

#### **4.3 Kommuneplan rev. 23.03.21**

I kommuneplanen er det for områder med sentrumsformål gitt følgende bestemmelse.

«18.1.5 Områder med Sentrumsformål.

Områder med sentrumsformål skal ha åpne og aktive fasader ut mot bygater. Det skal tilrettelegges for publikumsrettede funksjoner. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Glass skal ikke tildekkes eller folieres. Solskjerming er tillatt.

Forretninger som ligger mot gate, skal ha direkte inngang fra gate.»

Det er i kommuneplanen også estetiske krav og krav om redegjørelse for de estetiske kvalitetene ved reguleringsplan.

#### **4.4 Gjeldende reguleringsplaner**

Gjeldende reguleringsplan for området er Manesjen – Del av gnr. 135 bnr. 213+354 med naboeiendommer vedtatt 16.10.1989. Planområdet er i denne planen regulert til et kombinert formål – boliger, forretning, kontorer og annen næringsvirksomhet inkl. kurs og fritidssenter.



## 5. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

### 5.1 Gjennomførte utredninger

Det er i planprosessen gjennomført en rekke utredninger og analyser. Følgende utredninger er gjennomført og er vedlagt som særskilte vedlegg:

1. Geoteknisk rapport – vurdering av områdestabilitet – Løvlien georåd, Geoteknisk rapport 22092 nr. 1, datert 16.06.2022
2. Miljøteknisk grunnundersøkelser og tiltaksplan, Asplan Viak AS, datert 19.08.2022
3. VA- rammeplan, Norconsult As, doknr VA-01, datert 11.11.2022
4. Trafikkanalyse TRA01, datert 05.12.2022
5. Mobilitetsplan, 279\_GV5\_Mobilitet, datert 24.11.2022
6. Sol- og skyggeanalyse, datert 06.12.2022
7. Støyutredning – Gardermovegen 5, C-rap-03, datert 12.12.2022
8. Renovasjonsteknisk plan
9. Brannkonsept Gardermovegen 5, rev A, datert 08.12.2022

### 5.2 Planlagt arealbruk

Reguleringsformål og arealtabell

<b>Arealformål</b>	
<b>§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
1550 - Renovasjonsanlegg	60
1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål	3135
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>3194</b>
<b>§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur</b>	<b>Areal (m<sup>2</sup>)</b>
2011 - Kjøreveg (3)	940
2012 - Fortau	545
2018 - Annen veggrunn - tekniske anlegg (7)	74
2026 - Leskur/plattformtak	4
<b>Sum areal denne kategori:</b>	<b>1563</b>
<b>Totalt alle kategorier:</b>	<b>4757</b>

### 5.3 Gjennomgang av aktuelle reguleringsformål

#### Bebyggelse og anlegg – kombinert bebyggelse og anleggsformål KBA

### Formål i feltet

Det legges i feltet til rette for kombinert formål. Det legges til rette for bolig i blokkbebyggelse. I 1 etasje tillates bevertning, forretning, kontor eller tjenesteyting. I 1 etasje mot Gardermoveien skal det etableres publikumsrettet virksomhet som forretning, bevertning eller tjenesteyting.

*Det skal etableres felles renovasjonsanlegg for bolig (nedgravd løsning) i feltet. Det tillates etablert brannhydrant i feltet. Arealet tillates ikke benyttet til snøplag. Renovasjonsløsning for næringslokalene kan løses i bygg som eget rom i kjeller med adkomst til kjøreareal.*

I 1. etasje skal det etableres publikumsrettede funksjoner med åpne og aktive fasader ut mot bygaten. Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader. Det er gitt bestemmelse som sikrer publikumsrettede funksjoner mot Gardermoveien.

I de øvrige etasjene skal det etableres boliger.

I vertikalnivå 1 (under terreng) tillates etablert parkeringsanlegg (formål PH).

### Byggehøyder og utnyttelse

I planforslaget er det innenfor feltet angitt 3 bestemmelsesområder som angir byggehøyde på den enkelte blokken.

I område #1 som ligger lengst vest er maksimal byggehøyde kote + 217.

I område #2 som ligger i midten er maksimal byggehøyde kote + 221,5.

I område #3 som ligger lengst øst er maksimal byggehøyde kote + 220.

For #3 er det gitt bestemmelse om at øverste etasje skal være tilbaketrukket minimum 1,5m fra hovedfasade mot øst.

Heishus og tekniske anlegg på tak kan etableres inntil 1,5 meter over gitte byggehøyder i bestemmelsesområdene for den enkelte blokk.

For parkeringsanlegg som ligger under blokkene er det gitt at dette skal legges slik at nytt terreng mellom blokkene ligger på maksimalt kote + 200. Dette er også angitt for bestemmelsesområde #4 som er areal for p-anlegg utenfor der det kan etableres blokk.

KBA tillates opparbeidet med en utnyttelse på maksimalt BRA=5700 m<sup>2</sup> bolig og maksimalt BRA= 300 m<sup>2</sup> bevertning/forretning/tjenesteyting.

Planen legger til grunn en løsning med 54 boenheter. 54 boenheter er satt som maksimalt antall boenheter. Antall enheter er ikke gitt i planen da dette kan variere utfra den leilighetsmiksen man velger i neste fase, men maksimal antall er gitt. Boligarealer er begrenset med en maks BRA og krav til uteopphold er relatert til boligareal og ikke antall enheter.

Bestemmelse om leilighetsmiks er gitt med følgende formulering: «Det skal ikke etableres ettroms leiligheter med mindre boareal enn 35 m<sup>2</sup>. To-roms leiligheter skal ikke ha boareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>, med unntak av inntil 2 leiligheter. De to som det gis unntak for skal ha boareal mellom 35 m<sup>2</sup> og 50 m<sup>2</sup>. Maksimalt 35 % av leilighetene skal være ett- og to-romsleiligheter. Minst 20 % av leilighetene skal være over 80 m<sup>2</sup>.»

Arealer under terreng som benyttes til bil- og sykkelparkering, boder, tekniske rom, lager og trafo ol. skal ikke medregnes i BRA.

Arealer på terreng som parkering, balkonger og arealer under tak for sykkelparkering/renovasjon/nettstasjon/balkong skal ikke medregnes i BRA.

Deler av parkeringsanlegg som stikker over terreng skal ikke regnes inn i BRA.

*Variasjon av leilighetsstørrelser som definert i Byplan Jessheim 2025-2050(KDP) er revidert (23.09.2025) og legges til grunn i planendringen. Bestemmelse om maksimalt antall leiligheter fjernes. Endring variasjon leilighetstørrelser medfører at det kan etableres 76 leiligheter i prosjektet som er en økning på 22 leiligheter fra opprinnelig antall som lå til grunn i gjeldende plan som var 54 leiligheter. Økning krav til parkering løses i underjordisk parkerings kjeller samt innenfor tidligere arealer avsatt til dette. Krav til antall sportboder løses i kjeller og på øvrige plan på lik linje som i illustrasjonsprosjekt som fulgte opprinnelig plan.*

*Hovedkonsept for bebyggelsen som lå til grunn for vedatt plan skal ikke endres.*

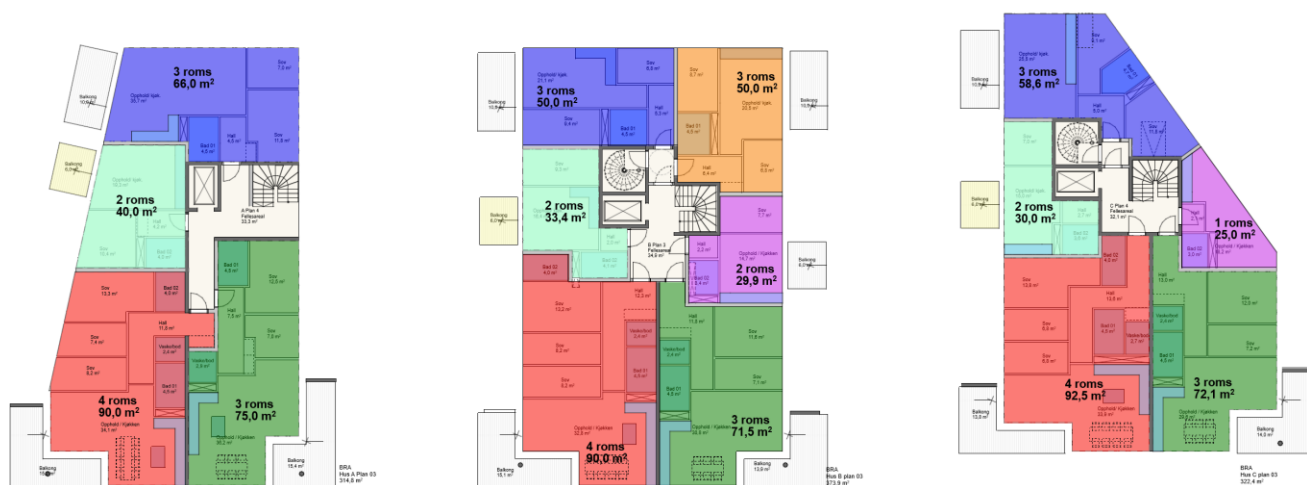
*Tekst fra Byplan som erstatter tidligere ordlyd i bestemmelsene;*

*Variasjon i boligstørrelse skal vurderes ut ifra det enkelte prosjektet, nærområdet og behovet i kommunen. Maks 5% av leilighetene kan være ett- roms leiligheter.*

*Maksimalt 30% av leilighetene i prosjekter kan være toromsleiligheter.*

*Minst 20% av leilighetene skal være over 80m<sup>2</sup>.*

*Det tillates ikke leiligheter som er ensidig orientert mot nord.*



*Illustrasjon over viser typisk plan i byggene med inndeling og variasjon av boligstørrelser. Som følge av planendringen kan det tilpasses med en stk. ekstra leilighet pr. etasjeplan i det enkelte bygg utover det som lå til grunn i vedatt plan. De nye leilighetene ligger på nordvest siden i det enkelte bygg og ny balkong til leilighetene er angitt med gul farge på illustrasjonen.*

*Ett stort antall leiligheter får dagslys fra to sider og ny leilighets sammensetning som følge av endringen sikrer større variasjon i boligstørrelser enn det som lå til grunn i vedtatt plan. Det legges til rette for fortsatt romslige 3 og 4 roms leiligheter i front mot vest.*

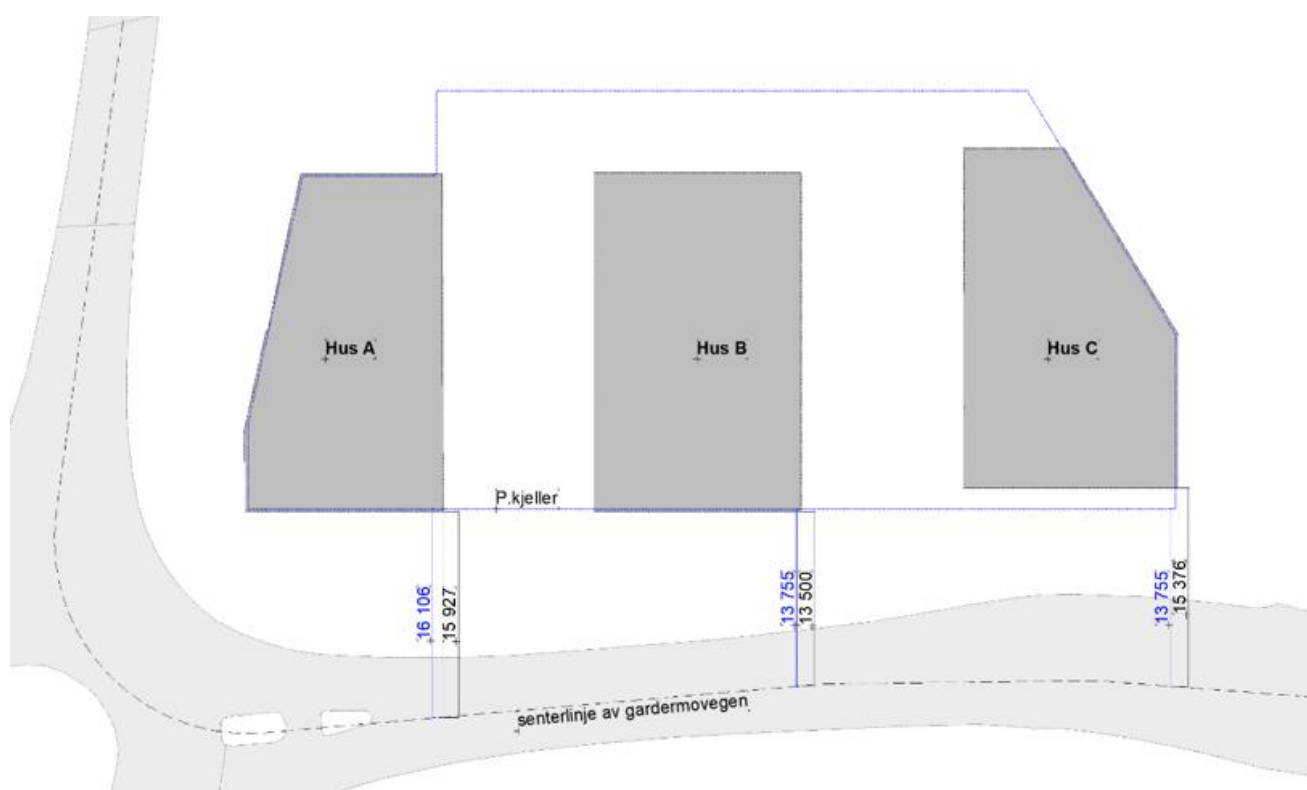
## Bebyggelsens plassering

For blokkene er det gitt byggegrenser tilsvarende bestemmelsesområdene. For parkeringsanlegg i vertikal nivå 1 er det gitt at byggegrense er lik formålsgrisen for PH.

Ny bebyggelse skal ligge i byggegrense mot Gardermoveien.

Bygg A og C (jf. figur under) med underliggende parkeringskjeller ligger i sin helhet mer enn 15 meter fra senter veg Gardermoveien og vil være overordnet styrende faktor for å sikre tilstrekkelig avstand mellom ny bebyggelse og Gardermoveien. I praksis som følge av dette vil man oppnå lite ved å flytte bygg B og del av kjeller for å oppnå 15 meter avstand. Hus B ligger noe nærmere enn 15 meter, ca 13,5 meter. Det vises til målsatt utklipp av situasjonen under. Sort målsetting angir bebyggelse over terreng og blå målsetting angir bebyggelse under terreng. Som figuren viser vil deler av p-anlegg under terreng ligge noe nærmere enn 15m (13,75m).

Byggegrenser i plan er satt ut fra dette. Balkonger tillates kraget utover byggegrenser mot øst.



Figur 9. Avstand til senterlinje Gardermoveien.

#### Atkomst, varelevering og utrykningskjøretøy

Atkomst for bil, varelevering og renovasjon skal være fra Manesjen via KV2.

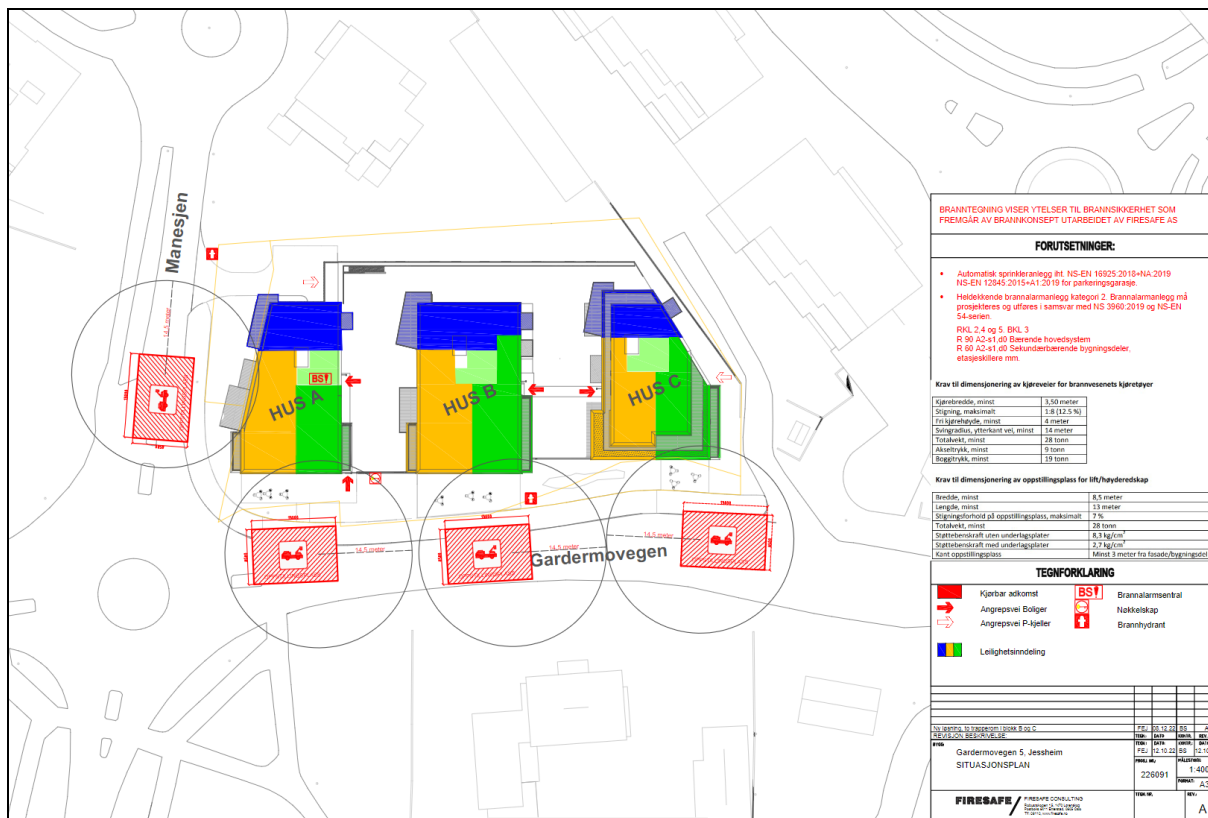
Blokk B og C er planlagt løst med 2 trapperom slik at rømning er løst for disse. For blokk A er det planlagt at utrykningskjøretøy må stå i offentlig veg (Manesjen) og vil ha tilgang derfra. Figur 12 viser situasjonsplan for brann. (jf. Brannkonsept datert 08.12.2022).



Figur 10. Skisse renovasjon og sporing av renovasjonsbil



Figur 11. Skisse sporing av varelevering



Figur 12. Skisse sporing av varelevering

## Bebyggelse og anlegg – Renovasjon RA

Innenfor feltet tillates renovasjon i nedgravd løsning. I feltet tillates også teknisk infrastruktur i grunnen og brannkum/brannhydrant. Det er utarbeidet en egen renovasjonsteknisk plan. For næringsdelen er renovasjon tenkt løst i eget avfallsrom.

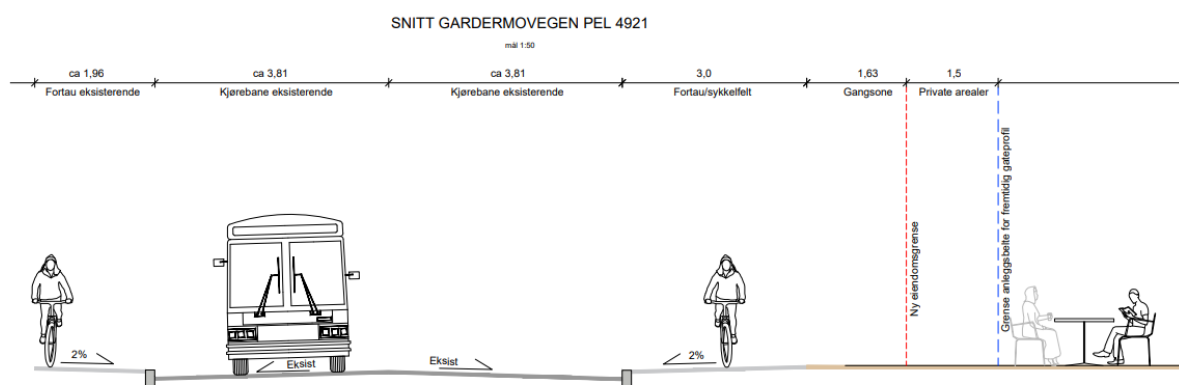
## Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur – kjøreveg, fortau

Det er regulert 3 felt med kjøreveg. O\_KV1 som omfatter eksisterende deler av Gardermovegen og Manesjen og KV2 og KV3 som er private adkomstveier.

I planen er det regulert felt for fortau og sykkel felt (o\_FO1). I dagens situasjon er det i eksisterende planer ikke lagt til rette for sykkel felt langs Gardermovegen. Det er således ikke fornuftig å etablere veigrunn i planområdet med snitt kjøreveg, sykkel felt og fortau, da dette ville bli på en kort strekning av Gardermoveien. Det er i planen lagt opp til at man i først runde etablerer et utvidet fortau (3 meter) langs planområdet og det er gitt rekkefølgekrav til dette. Situasjonen vil da bli som i figur under. Grå stiplet linje innenfor fortau viser fremtidig avgrensning for fortau når sykkel felt blir etablert. Gardermovegen og tiliggende fortau har i dag ikke stigningsforhold som tilfredsstillende universell utforming. Fremtidig løsning vil grunnet terrengforhold/stigning på Gardermovegen heller ikke kunne oppnå stigningsforhold som tilfredsstillende universell utforming.

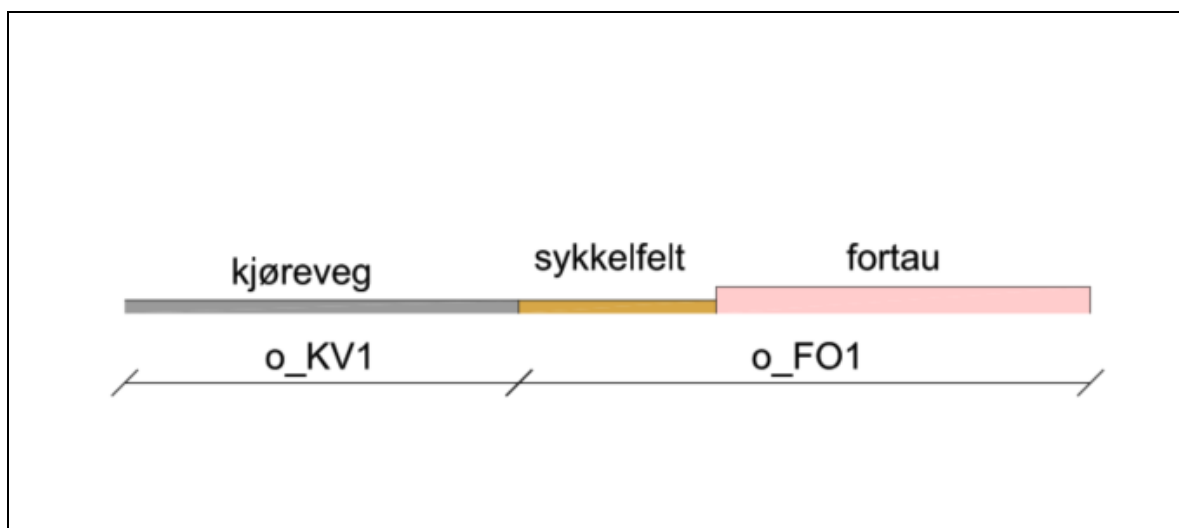


Figur 13. Fortausløsning langs Gardermovegen frem til etablering av sykkelfelt.



Figur 14. Snitt av fremtidig løsning.

Det i planen regulert veiareal i form av fortau (o\_FO1) slik at man i fremtiden kan etablere sykkel felt og et snitt som vist nedenfor. Sykkelfelt kan da etableres innenfor areal vist som fortau.



Figur 15. Snitt av fremtidig løsning og reguleringsformål.

## Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur – parkeringsanlegg

All parkering skal etableres i felles parkeringsanlegg i kjeller med nedkjøring via KV2.

Det er gitt følgende krav til parkering:

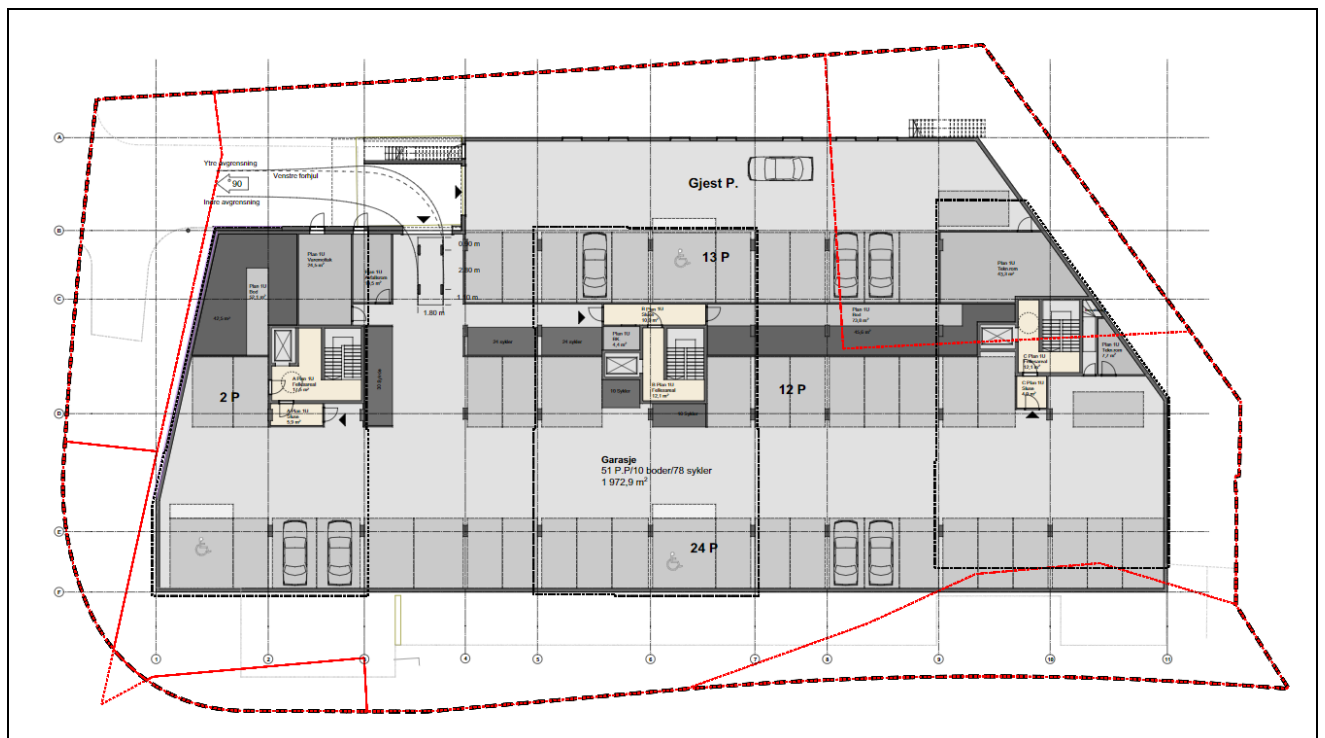
Arealkategori	Grunnlag	Krav til antall parkeringsplasser
<b>Bolig</b>	Pr. enhet	Bil: 0,8 + 0,2 gjesteplasser Sykkel: min 2 plasser
<b>Næring</b> - Restaurant/kafe - Forretning - Tjenesteyting	Pr. 50 m <sup>2</sup> BRA (bil)  Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA (sykkel)	Bil: min 0,5/ maks 1  Sykkel: min 2
- Kontor	Pr. 100 m <sup>2</sup> BRA	Bil: min 0,5/ maks 1 Sykkel: min 2

Parkering for biler skal løses i parkeringskjeller under KBA.

Minst 5% av minimumskrav til parkering skal tilrettelegges som HC-parkering.

Minimum 50% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for elbil (ladeinfrastruktur).

Gjesteplasser + to plasser avsatt til servicebiler skal være skiltet og merket.



Figur 16. Skisse til løsning for p-anlegg

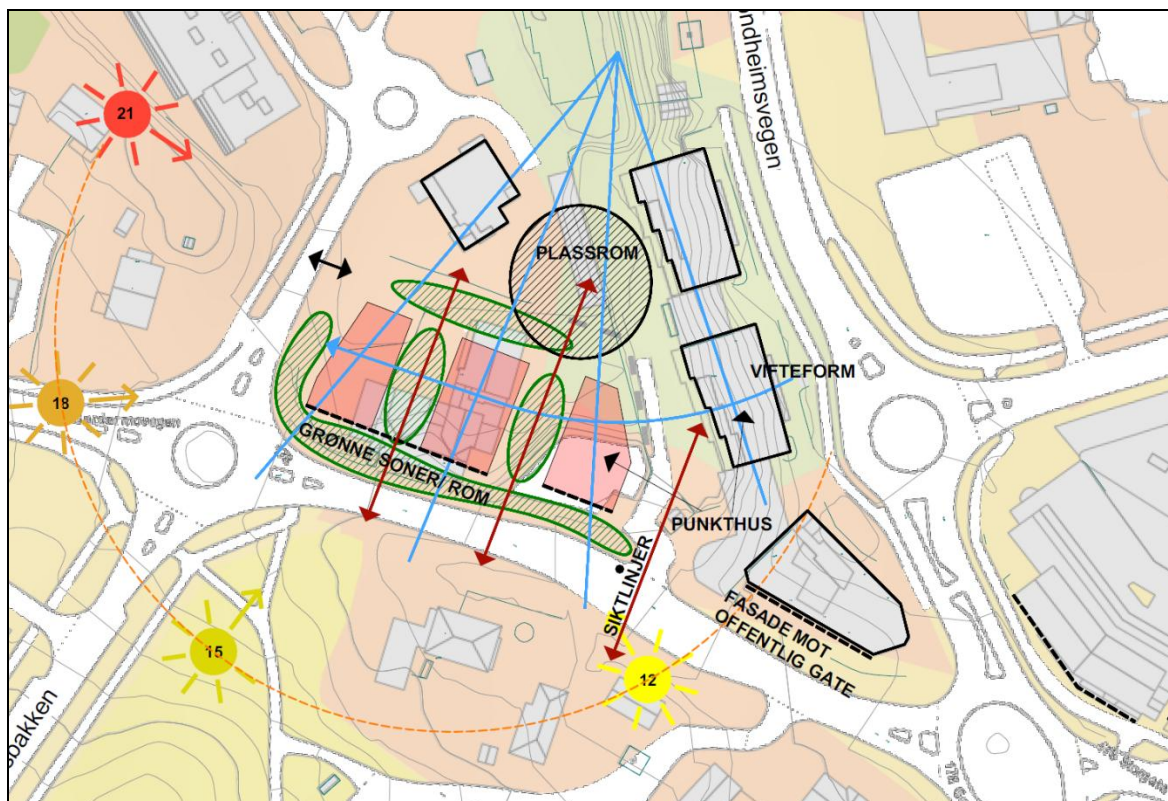
## Samferdselanlegg og teknisk infrastruktur – leskur (LHL)

Det er i feltet lagt til rette for leskur av type City 90 mellom fra Norfax.

Dagens busslomme endes til kantsteinsstopp for å bedre trafikksikkerheten i dette området.

### 5.4 Estetikk og utforming av bebyggelse og anlegg

Det ligger et forprosjekt til grunn for planforslaget. Forprosjektet viser planlagt utforming av bebyggelsen reguleringen legger til rette for. Figur 17 viser en overordnet situasjonsanalyse for planforslaget (jf. perspektiv i figur 32 som viser illustrert samme standpunkt).



Figur 17. Overordnet situasjonsanalyse for planforslaget

Bilde under, i figur 18, viser planlagt utforming av ny bebyggelse. Planlagt bebyggelse har en estetikk og utforming som tar opp i seg ønske om en variasjon i fasadene og et eksteriør med en uttrykksform.



**Figur 18 a. 3d-illustrasjon av planlagt bebyggelse som viser materialbruk og utforming**



***Figur 18 b. 3d-illustrasjon av planlagt bebyggelse som følge av planendringen. Det vil bli tilpasset med 4 stk. ekstra balkonger på fasade bygg A offentlig veianlegg. I praksis vil dette medføre minimale konsekvenser utover det som allerede er vedtatt. Det tilpasses også tilsvarende balkonger på nordside bygg B og C innvendig mellom bebyggelsen, men disse vil i praksis ikke bli synlig fra offentlig gate.***

## **5.5 Viktige kvaliteter fastsatt i reguleringsplan**

Det er gitt særskilte bestemmelser for utforming av 1. etasje.

Deler av 1. etasje som henvender seg til Gardermovegen skal etableres med publikumsrettede virksomheter som f.eks. bevertningssteder, forretning, tjenesteyting. I deler av 1. etasje som

ikke vender seg mot gate, tillates også kontor og bolig. Det skal være åpne og aktive fasader ut mot bygaten (Gardermovegen). Fasader mot gate der funksjonen er forretning skal være åpne med glass som hovedmateriale. Andre funksjoner som kontor og tjenesteyting skal tilstrebe åpne fasader.

Med tanke på utforming av ny bebyggelse og arkitektur er det gitt at det skal benyttes arkitektur som forsterker området's identitet, med fokus på åpne byrom og høy bokvalitet. Bygninger/anlegg bør være estetisk tilpasset hverandre og ha en felles arkitektonisk utforming.

For at bebyggelsen skal oppleves på en god måte skal det benyttes en arkitektur med oppbrutte flater, som gir en variasjon i fasadene. Materialet i eksteriøret skal ha en moderne uttrykksform.

## 5.6 Uteoppholdsareal

Kravet til uteoppholdsareal er 25 m<sup>2</sup> per 100 boligbruksareal. Av dette skal min. 20m<sup>2</sup> opparbeides til lekbart areal for barn på terreng eller lokk.

Det er beregnet at boligbruksareal i prosjektet på ca 5000 m<sup>2</sup> (andel på balkong inngår ikke). Dette gir et krav på 1000 m<sup>2</sup> lekbart areal.

Figur nedenfor viser at totalt MUA på bakkeplan er 1219,3 m<sup>2</sup> og lekbart areal er 1045,2 m<sup>2</sup>. En klarer ut fra dette å tilfredsstillere kravene til uteoppholdsareal for prosjektet. Figur 19 viser hvordan krav til solinnfall er oppfylt. Figurer i kap. 5.7 viser støyforhold.



Figur 19 a. Illustrasjon av MUA og lekbart areal på bakkeplan.

I Byplan er det krav om at tellende uteareal på terreng skal ha direkte solinnfall på minimum 50 % av arealet den 1.mai kl.15.00. Dette er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene.

Figur under viser solanalyse den 1.mai kl 15.00. Figur under viser at 50% av lekbart areal har direkte solinnfall 1.mai kl 15.00.



**Figur 20. Beregning av areal med solinnfall 1.mai kl 15.00**

### Endringer som følge av ny vedtatt Byplan for Jessheim

*Ordlyd i ny Byplan for Jessheim under 2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal(MUA) er endret til;*

- *For blokkbebyggelse med høy utnyttelse skal det avsettes felles uteoppholdsareal etter følgende norm med minimum 25 m<sup>2</sup> pr. 100 m<sup>2</sup> BRA boligformål.*
- *For blokkbebyggelse kan inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet dekkes av privat balkong, privat terrasse og felles takterrasser.*

*Det planlegges ikke etablert felles takterrasse i prosjektet, men endring i ordlyd at inntil 25 % av det totale felles uteoppholdsarealet kan dekkes av privat balkong medfører at det blir en økning av felles uteoppholdsareal sett i forhold til det som lå til grunn i vedtatt plan.*

*Figur nedenfor viser at totalt MUA på bakkeplan er 1226,3 m<sup>2</sup> og en andel på private balkonger og terrasser på 328,4 m<sup>2</sup>. Totalt gri dette et MUA areal på 1554,7 m<sup>2</sup>. Lekbart areal er 1045,2 m<sup>2</sup>. En klarer ut fra dette å tilfredsstillere kravene til uteoppholdsareal for prosjektet.*



**Figur 19 b. Illustrasjon av MUA og lekbar areal på bakkeplan. Mrk. Planen er kun endret med at plass for avfall er blitt noe større grunnet økning antall leiligheter i prosjektet.**

*I ny vedtatt Byplan for Jessheim er krav til solinnfall og romlighet endret til;*

- *Minst 50 % av felles uteoppholdsareal skal være solbelyst kl.15:00 den 1.mai og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00.*

*Figur 20( 1-5 under) viser hvordan krav til solinnfall er oppfylt.*



**1) 1. Mai kl 1300**



**2) 1. Mai kl 1400**



**3) 1. Mai kl 1500**



4) 1. Mai kl 1600



5) 1. Mai kl 1700

## 5.7 Støy og støytiltak

Det er utarbeidet en støyvurdering for planen datert 12.12.2022. Etter offentlig ettersyn er det gjort supplerende vurderinger med bakgrunn i innsigelse fra Statsforvalteren.

Det er utarbeidet en ny formulering av bestemmelser for støy. Følgende bestemmelser er gjeldende for planen:

«Planområdet ligger i en avvikssone for støy. Følgende krav gjelder for planen:

- Alle boenheter skal ha en stille side, og minimum 50 % av rom med støyfølsomt bruksformål skal vende ut mot stille side, hvorav minimum ett soverom. (Unntak: se punkt 2.)

- Det kan tillates dempet fasade (som definert i T-1442) som erstatning for stille side for en mindre andel boenheter i planen, opp mot maks 10 % av boenhetene. Boenhetene som etableres med dempet fasade skal ha følgende kompenserende tiltak:

a) Størrelse på minimum 50 m<sup>2</sup> BRA (mindre leiligheter under 50 m<sup>2</sup> skal ha stille).

b) Tilgang til sol, lys og utsikt. Leilighetene skal ikke være ensidig, men ha fasade til minst to sider til ulike himmelretninger. Leilighetene skal ligge i etasjene over Side 2 av 2

bakkeplan og ha minst en sør- eller sørvestvendt fasadeflate og sør- eller sørvestvendt balkong for å sikre utsyn og gode lysforhold i leilighetene.

c) Kvalitativt gode uteoppholdsarealer. Private balkonger skal være minimum 10 m<sup>2</sup> der minimum 5 m<sup>2</sup> av balkongen skal ligge utenfor gul støysone (dvs skal ha støynivå som ikke overskrider grenseverdiene i tabell 2 i T-1442, Lden ≤ 55 dB). Leilighetene skal også ha tilgang til opparbeidet felles uteoppholdsareal på bakkeplan utenfor gul støysone.

- Uteoppholdsareal skal ha tilfredsstillende støynivå, Lden ≤ 55 dB.

Ved utbygging av området skal bygge- og anleggsstøy ikke overskride støygrense som er gitt i T1442/2021, kapittel 6 Tabell 4.»

Figur og tabellene nedenfor viser Gardermovegen plan for plan med støynivåer sammenliknet opp mot leilighetsinndelingen i prosjektet.



Figur 21. Skjerm mellom bygg for å dempe en hel fasade

Tabell 1: Tilgang til stille side plan 1.

Bygg A	Stille side	Bygg B	Stille side	Bygg C	Stille side
A101	Ja	-	-	C101	Ja
A102	Ja	-	-	C102	Ja
A103	Ja	-	-	C103	Ja

Tabell 2: Tilgang til stille side plan 2.

Bygg A	Stille side	Bygg B	Stille side	Bygg C	Stille side
A201	Ja	B101	Ja	C201	Ja
A202	Ja	B102	Ja	C202	Ja
A203	Ja	B103	Ja	-	-
-	-	B104	Ja	-	-

Tabell 3: Tilgang til stille side plan 3.

Bygg A	Stille side	Bygg B	Stille side	Bygg C	Stille side
A301	Ja	B201	Ja	C301	Ja
A302	Ja	B202	Ja	C302	Ja
A303	Ja	B203	Ja	C303	Ja
-	-	B204	Ja	-	-

Tabell 4: Tilgang til stille side plan 4.

Bygg A	Stille side	Bygg B	Stille side	Bygg C	Stille side
A401	Ja	B301	Nei	C401	Ja
A402	Ja	B302	Ja	C402	Ja
A403	Ja	B303	Ja	C403	Ja
-	-	B304	Ja	-	-

**Tabell 5: Tilgang til stille side plan 5.**

Bygg A	Stille side	Bygg B	Stille side	Bygg C	Stille side
A501	Ja	B401	Nei	C501	Ja
A502	Ja	B402	Ja	C502	Ja
A503	Ja	B403	Ja	C503	Ja
-	-	B404	Ja	-	-

**Tabell 6: Tilgang til stille side plan 6.**

Bygg A	Stille side	Bygg B	Stille side	Bygg C	Stille side
-	-	B501	Ja	C601	Ja
-	-	B502	Ja	-	-
-	-	B503	Ja	-	-
-	-	B504	Ja	-	-

**Tabell 7: Tilgang til stille side plan Tak.**

Bygg A	Stille side	Bygg B	Stille side	Bygg C	Stille side
-	-	B601	Nei	-	-
-	-	B502	Ja	-	-
-	-	B503	Ja	-	-
-	-	B504	Ja	-	-

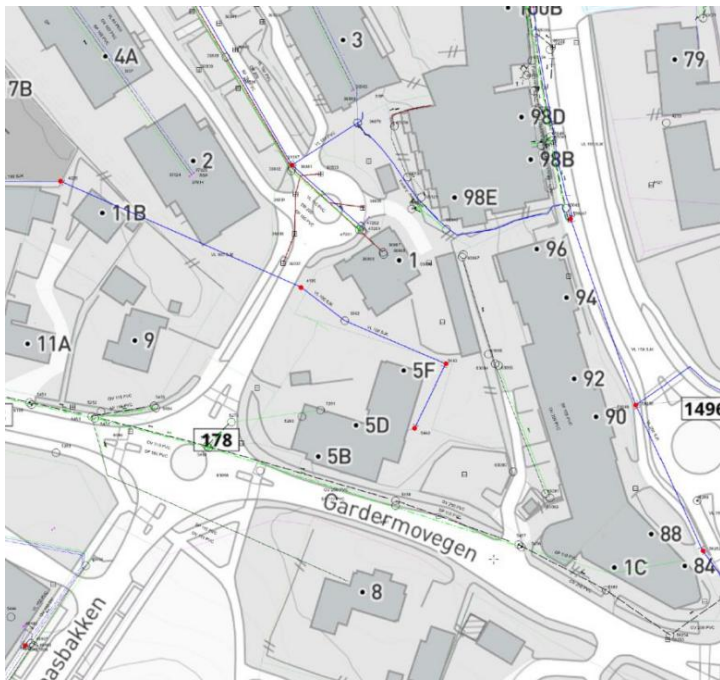
Til sammen er det 3 leiligheter som ikke oppfyller krav til stille side, og må få dempet fasade for å tilfredsstille krav til  $L_{den} \leq 55$  dB på fasade. Dette utgjør ca. 6 % av leilighetene i prosjektet. Bestemmelsene ivaretar dette og stiller krav til kompensierende tiltak for de leilighetene som må få dempet fasade.

*Etter vedtatt plan er det utført fysisk måling av de faktiske støyforholdene innenfor planområdet. De fysiske målingene viser at det er opptil 5 dB lavere støyforhold i virkeligheten enn det tidligere teoretiske støyrapporter la til grunn og det vektlegges spesielt at langsiden på byggene ligger nå i hvit sone. I forarbeidet som ledet frem til vedtatt plan sammen med Statsforvalteren ble det i detalj gjennomgått forutsetninger og konkret ordlyd i betsemnelser for at det kan etableres mindre % andel med dempet fasade i frontleilighetene mot Gardermoveien. Selv om situasjonen etter fysiske målinger har forbedret seg så er det fortsatt behov for samme % andel med dempet fasade som vedtatt i gjeldende plan. Av ovenfornevnte grunner søkes ikke ordlyd i bestemmelsene endret.*

## 5.8 Kommunalteknikk – vann, avløp, energi

Det er utarbeidet en VA-rammeplan for prosjektet. VA-rammeplan ligger vedlagt i sin helhet.

Eksisterende ledningsnett er vist i figur nedenfor.



**Figur 22. Eksisterende ledningsnett**

I dag er det kommunalt ledningsanlegg med vannledning (Dy160 PVC), spillvannsledning (Dy160 PVC) og drensledning (Dy200) nord for tomta langs Manesjen, og spillvannsledning (Dy160 PVC) og overvannsledning (Dy315 PVC) sør for tomta i Gardermovegen, men ikke vannledning. I tillegg er tomta forsynt med forbruksvann med en kommunal DN100 SJK vannledning i nabotomta. I øst er det hovedtrasé for drikkevannssystem med DN200 SJK i Trondheimsvegen og en Dy160 PVC vannledning sør for Gardermovegen i Romsaasbakken.

Analyse av overvann og eksisterende flomveg i Scalgo viser at flomvannet som er generert i oppstrøm i Trondheimsvegen renner vestover langs vegkanten i Gardermovegen til at det treffer adkomstvegen til gnr/bnr. 135/41. Adkomstvegen faller inn mot dagens parkeringsplass som ligger mellom gnr/bnr. 135/18 og 135/41. Der vil vannet samles før det renner videre til grønt område i gnr/bnr. 135/850, og eventuelt i et lavt område i Manesjen. Avrenningen sør for Gardermovegen 5 følger Gardermovegen vestover til rundkjøring og deretter nordover til samme område. Røde piler i figur under viser oversiktsbilde av flomveger.



**Figur 23. Eksisterende flomveier**

Tretrinnsprinsippet for overvannshåndtering er lagt til grunn for utredningen av utbyggingen. I VA-rammeplan er det beskrevet hvordan 20-års regnhendelser kan ivaretas i planområdet.

Prinsippet om sikring av trygge flomveger for tomta er å ivareta og beholde eksisterende flomveg. Etter opparbeidelse av terreng og bygging av nye boligblokker vil dagens flomveg stort sett opprettholdes. Flomvannet ledes fremdeles inn mot adkomstvegen mellom gnr/bnr. 135/18 og 135/41, deretter fanges opp av en terrenggrøft etablert både i øst- og nordside av leilighetsblokker. Terrenggrøften faller først nordover og deretter vestover. Flomvegen vil til slutt tilkobles dagens flomveg mot Manesjen. Prinsippet er vist i figur under.



**Figur 24. Prinsipp for flomveier i utbygd situasjon**

Kravet til brannvann er minst 50 l/s brannvann fordelt på minst to uttak og et resttrykk ved brannvannstapping på ledningsnettet på 1,0 bar. VA-rammeplan beskriver overdan dette kan løses. Forslag til løsning er vist i figur under.



**Figur 25. Foreslått løsning for nytt ledningsnett og kummer**

Det er i prosjektet gjennomført en vurdering av blågrønn faktor. En har vurdert at man i prosjektet kan oppnå en blågrønn faktor på 0,6.

Med tanke på energi er det i reguleringsbestemmelsene stilt et dokumentasjonskrav om energibruk. Det skal ved rammesøknad være utarbeidet en energiutredning som dokumenterer forbruk og forsyning av energi.

## 5.9 Barn og unge

I dagens situasjon er planområdet ikke i bruk av barn og unge utover de som evt. bor i eksisterende boliger på eiendommen. I ny situasjon vil det opparbeides uteoppholdsarealer for barn og unge med varierende utforming.

## 5.10 Risiko og sårbarhet

Det er gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse for planen. Resultater av risikoanalysen er oppsummert i tabellen under med forslag til risikoreduserende tiltak.

Uønsket hendelse	Risiko			Forslag til risikoreduserende tiltak
	Liv/ helse	Stabilitet	terielle verdier	
Urban flom/overvann				<ul style="list-style-type: none"> <li>Sikre gjennom</li> </ul>

				reguleringsbestemmelse og dokumentasjonskrav at vurderinger i VA-rammeplan videreføres og detaljeres før utbygging, og er iht kommunes tekniske normer/veiledere.
Skred				<ul style="list-style-type: none"> <li>Sikre gjennom reguleringsbestemmelse at lokalstabilitet blir ivaretatt.</li> </ul>
Forurenset grunn – eksponering av farlige stoffer				<ul style="list-style-type: none"> <li>Siden det har blitt påvist forurenset masse på området vil det være krav til å utarbeide en tiltaksplan. Dette må sikres gjennom reguleringsbestemmelse.</li> </ul>
Brann i bygninger og anlegg				<ul style="list-style-type: none"> <li>Sørge for at det etableres oppstillingsplass for utrykningskjøretøy slik at tilgjengeligheten er god.</li> <li>Sikre at det er krav til tilstrekkelig brannvannstilgang</li> </ul>

Forslag til risikoreducerende tiltak er fulgt opp i reguleringsbestemmelsene.

### 5.11 Universell utforming

Ihht til §8-2 i TEK17 er det krav om at opparbeidet uteareal for boligbygging med krav om heis skal være universelt utformet. Det legges til grunn at utbyggingen følger krav i TEK17 eller den forskrift som gjelder ved tidspunkt for rammesøknad.

### 5.12 Bokkvalitet og variasjon i størrelse av boenheter

Det er i forprosjektet som ligger til grunn for planforslaget lagt opp til en miks av leilighetstyper og størrelser. Det tas sikte på ulike leilighetsstørrelser for å sikre et variert bomiljø og motvirke boligblokker med homogen alderssammensetning og livsfaser.

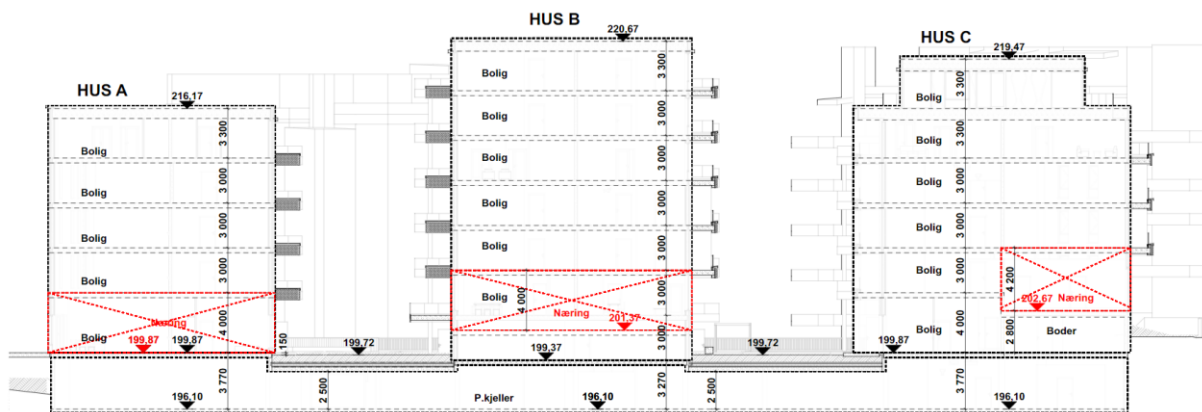
## 6. ILLUSTRASJONSPLAN OG ILLUSTRASJONER

Vedlagte landskapsplan som er vist i figur nedenfor, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig plassering av bebyggelse og utforming av uteoppholdsarealer. Planen viser 3 blokker med offentlige tilgjengelige utearealer tilknyttet bevertning/forretningslokaler mot Gardermovegen og private utearealer tilrettelagt for lek og opphold mellom blokkene og på nordsiden. Planen viser også forbindelseslinjer.



Figur 26. Illustrasjonsplan/landskapsplan

Lengdesnitt nedenfor viser de 3 blokkene og høyde på de enkelte byggene. I bestemmelsene er det lagt på 50-80 cm for maksimal byggehøyde for å ha noe fleksibilitet i prosjekteringsfasen. Denne fleksibiliteten vil ikke ha konsekvenser for sikhtlinjer etc for omkringliggende bebyggelse.



Figur 27. Lengdesnitt øst-vest med høydeangivelser

Figurer under viser illustrasjoner av forprosjekt som ligger til grunn på reguleringsplanen i 3D. Det første bilde viser dagens situasjon til sammenlikning.



**Figur 28. Eksisterende situasjon sett i fugleperspektiv fra sydvest**



**Figur 29 a. Utbygd situasjon sett fra samme standpunkt som i figur 28**



*Figur 29 B. Utbygd situasjon sett fra samme standpunkt som i figur 28, men med nye balkonger som følge av planendringen.*



**Figur 30. Ny bebyggelse sett fra syd**



**Figur 31. Ny bebyggelse sett fra sydøst**



**Figur 32. Ny bebyggelse sett i fugleperspektiv fra nord**



**Figur 33. Ny bebyggelse sett i fugleperspektiv fra syd**



**Figur 34 a. Ny bebyggelse sett fra sydvest, standpunkt over rundkjøring i Gardermoveien**



*Figur 34 b. Ny bebyggelse sett fra sydvest, standpunkt over rundkjøring i Gardermoveien med nye balkonger som følge av planendringen,*

## **7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET**

### **7.1 Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål**

Planforslaget skal hensynta Målsetninger og prinsipper for byutvikling, og Sjekkliste for bykvalitet. Forslagsstiller skal vise i planbeskrivelsen hvordan de hensyntar Målsetninger og prinsipper for byutvikling, og Sjekkliste for bykvalitet.

I byplan for Jessheim er det gitt at «alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og nødvendig historisk tilknytning. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles. Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende byrom, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takvinkel, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv.»

«Det skal tilstrebes et levende og mennesketilpasset sentrum med menneskelig skalabruk for gående og syklende, detaljrike og varierte fasader, god materialbruk og høy kvalitet på byrom. Det settes krav om variasjon i type bebyggelse, utnyttelse og høyde samt krav om åpne fasader, utadrettet virksomhet og funksjoner som orienterer seg mot gateplan i 1.etasje. Materialvalg og utforming skal hensynta alle brukergrupper.»

Prosjektet og planforslaget er vurdert opp mot «Sjekkliste for bykvalitet» på følgende måte:

#### *7.1.1 Overordnet*

Prosjektets primære ambisjon er å transformere en del av Jessheim sentrum som i dag har en eldre kombinasjonsbebyggelse med næring/bolig til moderne blokkbebyggelse.

Prosjektets funksjon er sentrumsbebyggelse med åpne fasader og utadrettet virksomhet i 1.etasje ut mot Gardermovegen med mulighet for uteservering og bypreg og leiligheter i de øvrige etasjene. Parkering skal etableres i p-anlegg under ny bebyggelse.

Boliger vil være primærfunksjonen og forretning/bevertning/tjenesteyting vil være sekundærfunksjonen i prosjektet.

En bonusfunksjon i prosjektet er at deler av lekbart areal på bakkeplan vil kunne være tilgjengelig også for tilgrensende boligbebyggelse, da disse arealene ligger på flere terrengnivå.

#### *7.1.2 Bymessig utvikling*

Området mellom Trondheimsvegen, Gardermovegen og Manesjen er preget av nyere blokkbebyggelse. Utbygging i planområdet vil være med å underbygge bebyggelsen i dette området slik at det får et enhetlig preg av sentrumsbebyggelse. Det er i planen lagt til rette for en fremtidig utvikling av Gardermovegen med et tverrsnitt med kjøreveg, sykkelfelt og fortau. Det er lagt vekt på arkitektoniske kvaliteter og varige materialer i prosjektet. Dette er sikret med bestemmelse om variasjon i materialer og farger, og krav om estetisk redegjørelse ved rammesøknad.

Skala og byggehøyder er sikret gjennom konkrete byggegrenser/bestemmelsesområder og særskilte byggehøyder for det enkelte bygg i planen.

### 7.1.3 Landskap, blågrønn struktur og byliv

Konkrete byggegrenser og avstandskrav mellom bygg sikrer plassering og avstand mellom de nye byggene, og utsyn mellom byggene for de som ligger nord for planområdet. I og med at man er i tett bystrøk vil det ikke være mulig å tilfredsstille sikt for alle eksisterende leiligheter/blokker på omkringliggende arealer.

Prosjektet skal oppfylle en blågrønn faktor på 0,65, se tabell nedenfor med beregning av hvordan dette kan oppnås for prosjektet. Det legges vekt å fordrøye vann med grøntarealer og regnbed som også har en visuelle kvalitet. 20-års regn skal håndteres innenfor planområdet. Grøntareal og regnbed vil være en integrert del av uteoppholdsareal og byrom.














© Standard Norge 2020

2020-06-24

## Blågrønn faktor, beregning i henhold til NS 3845:2020

Kravene til hver parameter er angitt i NS 3845. Denne malen understøtter NS 3845 og kan ikke brukes alene.

Fyll ut ved å angi tekst og mengde i de grå feltene. Summen av arealtype skal være lik prosjektets totale areal.

Prosjekt/ adresse:		Gardermovegen 5			Dato:		2023-05-05			
Notat:		Prosjektets totale areal: 3439.5 m <sup>2</sup>			Navn:		KriSto			
					Versjon:		1			
Inndeling	Type	Kode	Vektingsfaktor	Mengde	Enhet	Vektet				
Områdetiltak (O1-O2)	 O1 Kobling til blågrønne strukturer	O1	0.05	0	stk	0				
	 O2 Oppsamling av overvann for vanning	O2	0.05	0	stk	0				
	<b>Sum av BGF for områdetiltak</b>						<b>0</b>			
Arealtyper (A0-A5)	 A1, Grønne overflater på terreng	A1	1	913.8	m <sup>2</sup>	0.27				
	 A2, Grønne overflater på konstruksjon:	A2.1, Vekstmedium med dybde på 0-3 cm <sup>a</sup>	A2.1	0.2	0	m <sup>2</sup>	0.00			
		A2.2, Vekstmedium med dybde på 3-20 cm	A2.2	0.4	0	m <sup>2</sup>	0.00			
		A2.3, Vekstmedium med dybde på 20-60 cm	A2.3	0.7	422.7	m <sup>2</sup>	0.09			
		A2.4, Vekstmedium med dybde > 60 cm	A2.4	0.9	82.5	m <sup>2</sup>	0.02			
	 A3, Permanente vannspeil og åpne vassdrag	A3	2	0	m <sup>2</sup>	0.00				
	 A4, Permeable dekker	A4	0.3	207.25	m <sup>2</sup>	0.02				
	 A5, Tette flater med avrenning til åpne overvannstiltak	A5	0.2	800	m <sup>2</sup>	0.05				
	 A0, Andre flater og dekker	A0	0	1013.3	m <sup>2</sup>	0.00				
	<b>Sum av prosjektets areal / Sum av BGF for arealtyper</b>						<b>3439.55 / 0.44</b>			
Tilleggs- kvaliteter (T1-T5)	 T1, Terrengforsenkninger	T1.1, infiltrering som hovedfunksjon	T1.1	1	135.45	m <sup>2</sup>	0.04			
		T1.2, fordrøying som hovedfunksjon	T1.2	0.5	0	m <sup>2</sup>	0.00			
	 T2, Plantefelt og eksisterende vegetasjonstyper	T2	0.5	386.3	m <sup>2</sup>	0.06				
	 T3, Grønne vegger	T3	0.4	177	m <sup>2</sup>	0.02				
	 T4, Nyplantede trær	Est. m <sup>2</sup>								
		T4.1, som blir <10 m (beregnes med 25 m <sup>2</sup> kroneareal)	25	T4.1	1	3	stk	0.02		
	T4.2, som blir >10 m (beregnes med 50 m <sup>2</sup> kroneareal)	50	T4.2	1	5	stk	0.07			
	 T5, Eksisterende trær	Est. m <sup>2</sup>								
		T5.1, Faktisk trekroneareal (uten overlapp)		T5.1	1	0	m <sup>2</sup>	0.00		
		T5.2, so < 90 cm (beregnes som 50 m <sup>2</sup> kroneareal)	50	T5.2	1	0	stk	0.00		
T5.3, so > 90 cm (beregnes som 100 m <sup>2</sup> kroneareal)	100	T5.3	1	0	stk	0.00				
<b>Sum av BGF for tilleggskvaliteter</b>						<b>0.21</b>				
<b>Sum av BGF</b>						<b>0.65</b>				

<sup>a</sup> Omfatter arealer som er tilrettelagt for mosevekst.

BGF-krav:	0.65
Beregnet BGF:	0.65
Differanse:	0.00

Prosjektet vil bidra til biologisk mangfold gjennom planteartene som velges.

### 7.1.4 Boligutbygging

En legger opp til en miks av størrelse på leiligheter slik at boligene kan være aktuelle for en variasjon av beboere i alder og sammensetning.

### 7.1.5 Mobilitet

Det er utarbeidet en mobilitetsplan for planforslaget som beskriver forholdet til målsetningene i dokumentet «Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim». Mobilitetsplanen er vedlagt planforslaget og kort oppsummert her.

#### Strategi 1 – Skape et attraktivt sentrum

Gardermovegen 5 ligger i forlengelsen av foreslått byromsakse i Storgata, og vil bidra til å videreføre og styrke denne. Byromsaksen styrkes blant annet gjennom etablering av tre mindre næringslokaler i prosjektet, med inngang fra gateplan. Disse vil bidra til å trekke fotgjengere nedover langs aksen og øke aktiviteten i nærområdet.

#### Strategi 2 – Styre bilbruk

Gardermovegen 5 ligger innenfor foreslått indre ringvei, med en direkte tilknytning til ringveien i to retninger, langs Gardermovegen og Trondheimsvegen, og derfra til det regionale veinettet. Prosjektet vil ikke etablere nye koblinger for bil eller stimulere til økt gjennomkjøring i sentrum. Den mest naturlige kjøreveien til og fra prosjektet er direkte fra indre ringvei.

#### Strategi 3 – Øke bruken av tog og buss

Gardermovegen 5 ligger inntil en hovedkollektivåren i Gardermovegen, mindre enn 500 meter fra kollektivgaten i sentrum og 700 m fra Jessheim stasjon.

Det ligger en bussholdeplass på hver side av Gardermovegen, på utsiden av prosjektet. Holdeplassen nærmest prosjektet blir oppgradert som en del av prosjektet (kantstopp).

#### Strategi 4 – Flere skal gå og sykle

Gardermovegen er definert som 'bygate' i strategien, det vil si en av hovedgatene for gående og syklende. Oppgraderingen av det offentlige fortauet rundt prosjektet vil legge til rette for høyere kvalitet og enklere drift av det offentlige gangnettet.

Gardermovegen 5 ligger tett på Jessheim sentrum, og kan bli en viktig brikke i å oppnå kommunens ambisjoner for sentrumsområdet. Jessheim er sentralt for mange arbeidsplasser, inkludert OSL Gardermoen og nye Oslo Airport City. Sentrumsnære utbyggingsprosjekter vil ha gode forutsetninger for kollektive reisereformer til og fra disse, og samtidig bidra til å styrke grunnlaget for den videre utviklingen av slike arbeidsplasser.

Prosjektets beliggenhet er svært gunstig med hensyn på å oppnå en klimavennlig reisemiddelfordeling, med kort avstand til sentrum og god kollektivtilgang rett på utsiden. Dette bør resultere i en stor andel gående og syklende. Prosjektet støtter derfor også oppunder nullvekstmålet i nasjonal transportplan: «Persontransportveksten i byområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange»

## 7.2 Konsekvenser for natur og miljø

Planområdet består av hage, plenarealer og enkelte større grantrær. Det er ikke naturverdier i området. Naturbase og artskart viser ingen registreringer i planområdet. Hagelupin som er en fremmed art er registrert i planområdet.

Bildet nedenfor viser vegetasjonen i området. Bildet er tatt med drone fra vest (over Manesjen). Bildet viser at vegetasjonen består av hageplanter/hekker, gressarealer og noen større bartrær.



Figur 35. Bilde som viser vegetasjon i dagens situasjon.

## 7.3 Vurdering av naturmangfoldlovens §§ 8-12

De miljømessige prinsippene i naturmangfoldloven §§ 8 – 12 skal legges til grunn ved utøvelse av offentlig myndighet. Det er gjort følgende vurderinger:

Til § 8 om kunnskapsgrunnlaget: Området er bebygget og vegetasjon i området er knyttet til hageanlegg. Det er enkelte store bartrær i planområdet. Fremmede arter kan forekomme i hagevegetasjon. Hagelupin er registrert (artskart). Kunnskapsgrunnlaget vurderes å være tilstrekkelig.

Til § 9 om føre-var-prinsippet: Siden kunnskapsgrunnlaget er relativt godt, er konsekvensene av tiltaket i forhold til naturmangfoldet på naturtypenivå godt kjent. Kunnskapsgrunnlaget vurderes som tilstrekkelig, slik at det er liten fare for at tiltaket vil ha store og ukjente negative konsekvenser for naturmangfoldet.

Til § 10 om økosystemtilnærming og samlet belastning: Ingen områder er registrert med verdier for naturmangfold. Planforslaget har ubetydelig konsekvenser for naturmangfold.

Til § 11 om at kostnadene ved miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver: Det er ikke funnet behov for tiltak.

Til § 12 om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder: Det legges som en forutsetning at de mest miljøforsvarlige teknikker legges til grunn ved utbygging. Dersom det påtreffes fremmede arter i masser som fraktes ut av området, skal disse håndteres på en slik måte at det ikke blir spredning av disse.

#### **7.4 Trafikk**

Planforslaget består av flere leiligheter enn det er på tomte i dag. Dette vil medføre en økning i antall daglige reiser til og fra planområdet. Det er beregnet at ÅDT fra boligene i planforslaget er 150, en økning på i underkant av 100 fra dagens situasjon. Økningen i makstimen på ettermiddagen er beregnet til 15 kjt/t. Siden økningen i trafikkmengden kun utgjør en liten andel av den totale trafikkmengden i rundkjøringen på Gardermovegen, vurderes det at planforslaget vil ha liten/ubetydelig negativ innvirkning på trafikkavviklingen i rundkjøringen. Bilturene til næringslokalene vil fordele seg utover veinettet siden det ikke er parkeringsplass for besøkende til næringslokalene. Biltrafikken tilknyttet næringslokalene forventes derfor ikke å ha en signifikant negativ innvirkning på trafikkavviklingen i området rundt.

Planforslaget forbedrer tilretteleggingen for syklistene ved å etablere sykkelparkeringsplasser i garasjeanlegget under blokkene. Forlengelse av fortauet langs Manesjen vil også være en forbedring for gående i området, og ikke bare for beboere i Gardermovegen 5. Siden prosjektet ligger sentralt plassert i Jessheim, med korte avstander til viktige målpunkt, så ligger det til rette for at en større andel av de daglige reisene kan gjennomføres til fots, med sykkel eller kollektivtransport.

Trafikkanalyse er vedlagt som særskilt vedlegg til planen.

*Økning antall leiligheter i prosjektet er relativt liten sett i forhold til det som allerede er synliggjort i trafikkanalysen som lå til grunn i vedtatt plan. Av denne grunn er det ikke behov for endring av trafikkanalysen hvor økningen i praksis medfører minimale konsekvenser utover det som allerede er vurdert som akseptable i vedtatt plan.*

#### **7.5 Støy**

Ny bebyggelse ligger i rød og gul støysone uten tiltak. Med tiltak vil man kunne tilfredsstille grenseverdier for avvikssone.

Støyvurdering er vedlagt som særskilt vedlegg til planen.

*Det vises til tidligere avsnitt angående støy hvor ny støyrapport vedlegges planendringen.*

#### **7.6 Samfunnsmessige konsekvenser**

Utbyggingen planen legger til rette for bygger opp under intensjonen i byplan for Jessheim. Det er et ønske om at hoveddel av nye boliger bygges i knutepunktsoner og i eksisterende byer/tettsteder. Prosjektet er et fortettings-/transformasjonsprosjekt.

Prosjektet vil gi nye arbeidsplasser i nye forretning/bevertningslokaler.

Ny bebyggelse vil kaste skygge på omkringliggende bebyggelse på deler av dagen.

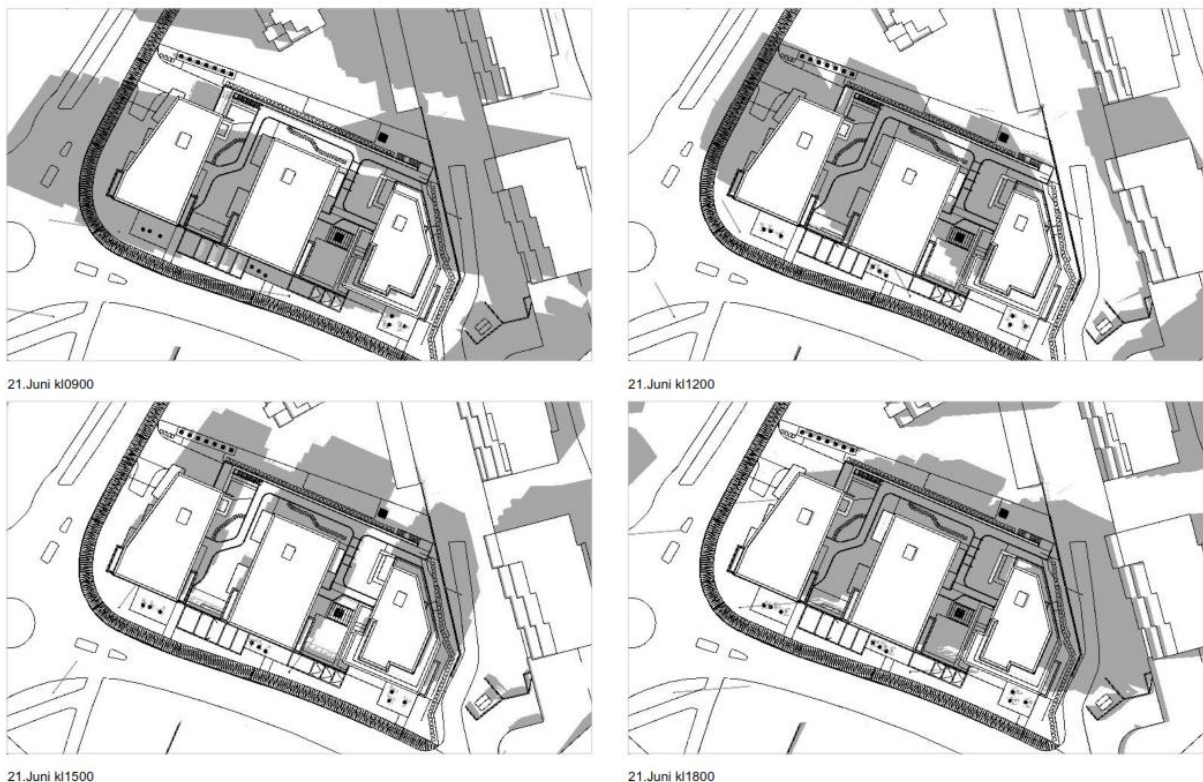
Ved vår og høstjevndøgn vil ny bebyggelse kaste skygge på den nærmeste blokka i Manesjen midt på dagen og på blokkene i øst på ettermiddagen. Soldiagram for dette er vist i figur 36 og 37 under.

Ved sommersolverv vil ny bebyggelse i liten grad kaste skygge på omkringliggende bebyggelse, men blokkene i øst vil bli påvirket på ettermiddagen.

I en tett bystruktur med blokker må en forvente at bebyggelse vil påvirke hverandre med tanke på solforhold på deler av dagen.



**Figur 36. Sol-skyggeanalyse 21.mars (vår og høstjevndøgn)**



**Figur 37. Sol-skyggeanalyse 21.juni (sommersolverv)**

### **7.7 Konsekvenser for barn og unge**

Det vil bli opparbeidet nye lekearealer for barn og unge i planområdet. Hoveddelen av disse vil være tilrettelagt for nye beboere i blokkene som skal etableres.

### **7.8 Universell utforming**

Hoveddel av uteoppholdsareal vil ligge på samme terrengnivå med tilgang fra heis/trapperom slik at disse arealene vil kunne opparbeides med universell utforming.

Boligbygning med krav om heis, slik som blokkene planen legger til rette for, har krav om at opparbeidet uteareal skal være universelt utformet etter §8.2 i TEK17.

### **7.9 Risiko og sårbarhetsanalyse**

Det er utarbeidet en ROS-analyse for reguleringsplanen. Planen vil ikke gi konsekvenser for omkringliggende arealer så lenge krav i bestemmelsene blir fulgt opp. Det vises til tidligere kapittel med sammendrag av ROS-analyse og fullstendig rapport i eget vedlegg.

*Forslag til endring av plan medfører ikke endringer av tidligere innsendt ROS analyse.*

## **8.0 Øvrige konsekvenser som følge av planendring**

*I Byplan under ; §§ 2.2 Byforming i områder med sentrumsformål og kombinert bebyggelse og anleggsformål er det definert at ; 1.etasje mot offentlig vei og gate skal ha minimum 4.5 meter høyde.*

*I forslag til endring av plan er det i bestemmelsene definert at innvendig takhøyde defineres til min 3,5 m.*

*Det legges til grunn at hovedregelen for innvendig takhøyde næringslokaler Byplanen er satt til 4.5 meter slik at man kan få tilpasset alle former for næring inkludert dagligvarebutikk som krever store høyder.*

*I detaljplanen for Gardermoveien 5 er lokalene ut mot gaten mindre strøktilpasset lokaler hvor det ikke er aktuelt med leietakere som har behov for takhøyde opp mot 4.5 meter. TEK krav for næringslokaler er definert til minimum 2.7 meter fri høyde. En høyde på 3,5 meter som nå søkes ligger godt over gjeldende TEK krav og må også anses å være en meget god innvendig høyde.*

*Mindre endring ordlyd i vedtatte bestemmelser ang;*

### **2.3 Byggegrenser**

*Det tillates i tillegg balkonger utover gitt byggegrense med maksimalt 2 meter, mot øst, vest og mot nord utover grense for #1, #2 og #3, innenfor #4. Balkongene skal være min. 3 meter over terreng, men det kan gis unntak fra minimumskravet for inntil 2 balkonger mot vest der balkong ikke går over gangarealer. Mot Gardermovegen tillates ikke balkonger utover gitte byggegrenser.*

*Som følge av planendringen med tilpasning av annen leilighetsvariasjon og antall leiligheter søkes antall leiligheter økt fra 2 balkonger til 3 balkonger.*