

PLANBESKRIVELSE/REDEGJØRELSE MINDRE REGULERINGSENDRING JESSHEIM VEST M SUNDBYJORDET OG FLATA



Figur 1 Planområdet på ortofoto

Sammendrag

Det ønskes å gjennomføre en mindre reguleringsendring ved Verkensvegen i Jessheim for å kunne realisere boligutbygging i et areal regulert til boligformål, samt å kunne realisere en turveg da det tidligere har blitt regulert inn en gang/sykkelveg uten hensyn til terreng og overvannshåndtering. Den originale planen heter «Jessheim Vest m Sundbyjordet og Flata», vedtatt 09.10.1987, planID 96. Denne mindre reguleringsendringen omfatter tomtene g/bnr 132/26, 132/315, 132/316 og deler av g/bnr 132/28, 132/65, 132/80, 132/291 og 132/123. Det omtalte planområdet er på 6952m².

Bakgrunn

Romerike Bygg og Vedlikehold AS har ønske om å bygge ut tomtene g/bnr.: 132/315 og 316 ved Verkensvegen i Jessheim. Ønsket er å etablere 3 tomannsboliger med inntrukket takterrasse. Reguleringsbestemmelsene i den eldre reguleringsplanen «Jessheim Vest m Sundbyjordet og Flata» begrenser bygg til å ha 2 etasjer. Det ble søkt om dispensasjon fra denne bestemmelsen, men denne søknaden ble avslått.

På tomtene er det også regulert inn en gang/sykkelveg fra Verkensvegen og mot nordvest i g/bnr 132/26. Denne er ikke mulig å opparbeide som regulert uten store terrenginngrep. Det er ønske fra kommunen å få gjort om den innregulerte gang/sykkelvegen til en turveg som kan la seg opparbeide. Deler av g/bnr 132/28, 132/65, 132/80 og 132/291 er med i planområdet da tomtene til disse ikke er i samsvar med formålsgrensene i den originale reguleringsplanen. Derfor må de inkluderes for å gjøre om på arealformålet «Offentlig friområde» samt gang/sykkelvegen. G/bnr 132/123 er med for å fjerne byggegrensen som ble regulert inn med gang/sykkelvegen. Om en ikke inkluderer denne tomten så vil den fortsatt ha en byggegrense mot en veg som fjernes.

Det er usikkerheter rundt området når det kommer til temaene vann, avløp og overvann. Tomtene og området som ligger nedstrøms mot vest er nedslagsfeltet for et større område. Erfaring fra tidligere grunneier tilsier derimot at registrert bekk har bare tidvis vassføring ved store nedbørsmengder. Det er også registrert kommunale VA-ledninger som går igjennom området, disse må flyttes om tomtene skal bygges ut. I tillegg til de registrerte ledningene er det observert kummer med ukjent eierskap, samt vannledninger fra eldre bebyggelse. Situasjonen rundt vann, avløp og overvann må kartlegges og passende tiltak må settes til verks.

I tillegg til dette må reguleringsendringen ivareta en dom i jordskifteretten fra 12.03.2020, hvor det er fastslått at tomt 132/314 skal ha adkomstveg fra Verkensvegen gjennom tomt 132/315.

Planprosess

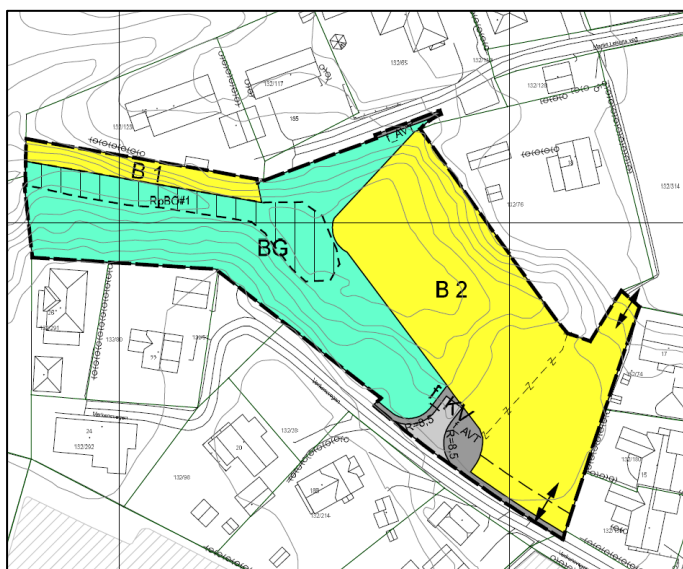
Det er ønsket å gjennomføre en mindre reguleringsendring iht. Plan- og bygningslovens §12-14, andre og tredje avsnitt. Dette består i en mindre reguleringsprosess med kun en høring, og hvor kommunestyret har delegert myndigheten til å gjøre vedtak i saken til Formannskapet.

Det har blitt avholdt et oppstartsmøte med kommunen den 18.09.2024 for å avklare rammene og forventningene til reguleringsarbeidet. Det ble gitt et forslag til planområde i dette møtet. Dette forslaget er i stor grad tatt med videre i planarbeidet, men planområdet følger nå arealformålene i originalplanen fremfor tomtegrensene. Dette er for å forhindre at det gjenstår små striper av arealformål i originalplanen som ikke kan håndheves.

Forslag til mindre reguleringsendringer ble sendt inn 31.10.2025. Etter dette ble det gitt tilbakemelding fra kommunen 28.11.2025 om at bl.a. overvann og geoteknikk måtte vurderes i større grad. Det ble avholdt et dialogmøte mellom partene den 02.03.2026 hvor det ble stadfestet konkret hva som måtte endres i forslaget.

Endringer

Endringene består av endring i arealformål og bestemmelsene i et begrenset areal av «Jessheim Vest m Sundbyjordet og Flata». Endring i arealformål består av at dagens innregulerte gang/sykkelveg og friluftsområde fjernes, og erstattes av blågrønt-areal, samt at boligformålet til 132/315 og 316 nå følger tomtegrensene. Endringene i bestemmelsene består av at etasjebegrensingen er fjernet, men krav om takhøyde og takform er videreført. Det er også lagt inn i bestemmelsen at det skal opprettes en turveg i blågrønn-arealformålet. Det er tegnet inn en snuhammer i enden av den kommunale delen av Verkensvegen. Denne er dimensjonert for lastebil iht. Statens Vegvesen sin håndbok N100 Veg- og gateutforming.



Figur 2 Utsnitt av plankart med endringer, ikke i skala

For å begrense omfanget av reguleringsendringen til kun det foreslåtte planområdet, så er det i bestemmelsene kun gjort endringer for boligfelt B2, Blågrønnareal, felles kjøreveg og bestemmelsesområde for overvann.

Som utgangspunkt for videre planlegging mtp. terrengendringer, VAO-rammeplan og vegprofil, så er det utarbeidet en illustrasjonsplan med den ønskede bebyggelsen. Illustrasjonsplanen er ikke en endelig situasjonsplan, da denne vil utarbeides i sammenheng med byggesøknad, men den vil gi rammene til den framtidige situasjonsplanen.

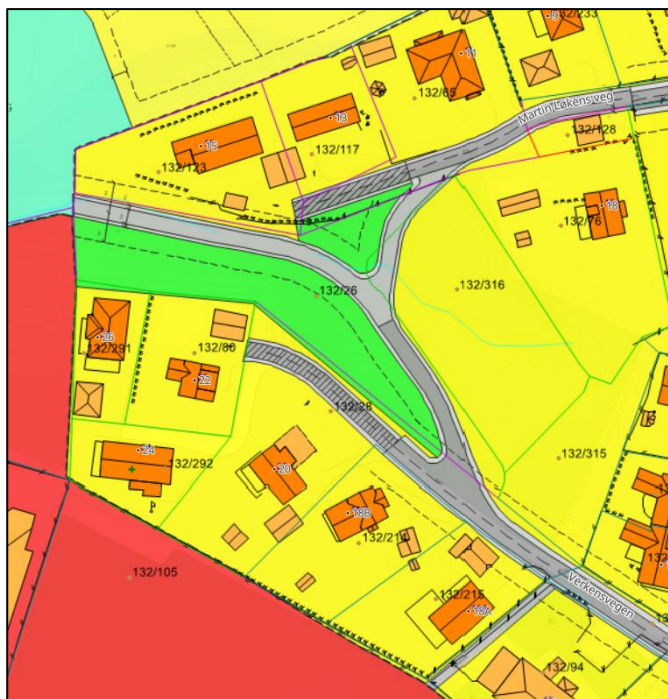
Planlagt bebyggelse

Det er utarbeidet en illustrasjonsplan over den planlagte bebyggelsen i 132/315 og 316 som viser tre tomannsboliger det er ønsket å bygge ut på tomten. Dette gjøres vanligvis ikke i forbindelse med en reguleringsendring, men det ble stilt krav om en rapport for vann, avløp og overvann og denne rapporten må bygge på et grunnlag. Derfor legges illustrasjonsplanen med i planforslaget for en mindre reguleringsendring.

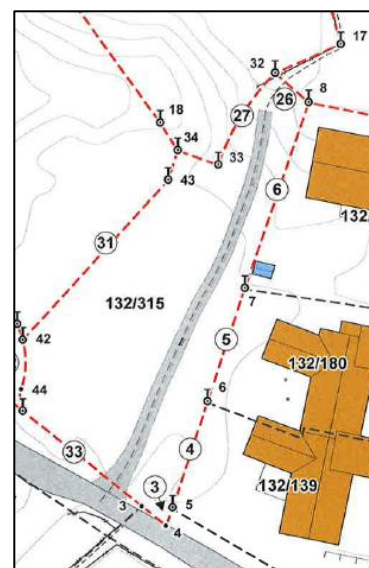
Illustrasjonsplanen er ikke-bindende, da den kun viser grove skisser av ønsket bebyggelse, og er ikke tatt med i plankartet. Byggene som er plassert i illustrasjonsplanen er ikke ferdig prosjekterte, og avvik kan forekomme etter endelig prosjektering. Vi vurderer det til at de foreløpige stedfortreder-modellene er av høy nok detaljgrad til å kunne brukes i VAO-prosjekteringen.

Vann, avløp og overvann

Det har blitt utarbeidet en vann-, avløp- og overvannsrapport av Rognstad VVS. Denne tar utgangspunkt i illustrasjonsplanen for hvordan planområdet ønskes utbygd. Her beskrives det hva status er på ledningene og kummene, og hva som må gjøres av endringer på disse for å legge til rette for utbyggingen. Overvann er diskutert og utregnet, og er løst med tre-trinns metoden. For å få til dette er det anbefalt at det opparbeides et fordrøynings-anlegg for overvann. Dette fordrøynings-anlegget skal plasseres i blågrønnarealet i bestemmelsesområdet RpBO#1.



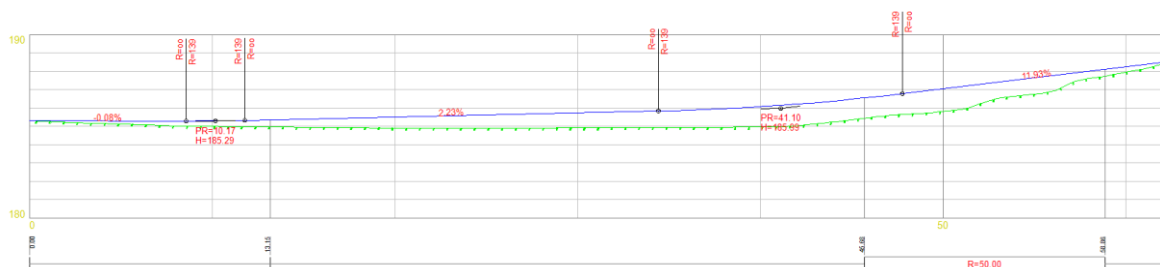
Figur 3 Utsnitt av dagens reguleringsplan, ikke i skala



Figur 4 Adkomstvegen som skissert i domsavsigelsen

Adkomst til nabolomt

Det ble avgjort i et rettsforlik i Akershus og Oslo jordskifterett, den 12.03.2020, at det som i dag er g/bnr 132/314 skal ha adkomst igjennom 132/315. Traséen for denne er tegnet inn i illustrasjonsplanen omtrent som den er angitt i rettsforliket. Den er sikret i plankartet med avkjøringspil, men den har ikke blitt prosjektert i detalj i arbeidet med denne reguleringsendringen. En enkel veg-prosjektering viser at om vegen skal nå kotehøyden i 132/314 kun med stigning i 132/315, så vil vegen få en fyllingsfot på 1-1,5m høyde og en stigning på 12%. Det optimale vil være å senke deler av terrenget på 132/314 slik at fylling og stigning forblir minimale, men dette må detaljprosjekteres i et eget tiltak. Den enkle prosjekteringen viser at det er fullt mulig å etablere den omtalte vegen.



Figur 5 Vegprofil av adkomstvegen til 132/314

Grunnundersøkelser

Planområdet ligger på grunn som er klassifisert som marine strandavsetninger i løsmassekartet til Norges Geologiske Undersøkelse (NGU). Dette er en jordart som har potensiale for å inneholde kvikkleire. I forbindelse med tidligere reguleringsarbeid så ble det gjort grunnundersøkelser i planområdet i mars 2015 av Øvre Romerike Prosjektering AS. Dette uten at det ble funnet kvikkleire eller andre sprøbruddsmaterialer.

For å imøtekomme nyere krav til utredning av områdestabilitet har Romerike Geoteknikk utført en ny områdevurdering i juni 2023. Denne vurderingen baserte seg på grunnboringene utført i 2015, men resultatene er tolket etter dagens krav. Konklusjonen er at selv med de nyere kravene er grunnen i planområdet stabilt og egnet til utbygging. Det ble gitt tilbakemelding fra kommunen om at den geotekniske vurderingen inneholdt mangler, noe som er utbedret i et nytt geoteknisk notat fra 23.02.2026.

Renovasjon

Da planendringen er for en mindre del av originalplanen, så gjøres det ikke endringer i bestemmelsene for renovasjon. Renovasjon er løst for den planlagte bebyggelsen i illustrasjonsplanen med vendehammer og oppstillingsplass.

Samferdsel

Verkensvegen er en kommunal veg KV13700 fram til det sørligste punktet i planområdet. Etter det så blir det en privat veg vestover mot Verkensvegen 18-26. Vegen er smal og med ujevn bredde, med en kjørebredde så smalt som 3,5m på visse strekker. Den passer best til vegklassen «Øvrige lokalveger» i N100 Veg- og gateutforming, som er en ett-feltsveg med kapasitet på 300 ÅDT. Verkensvegen betjener i underkant av 40 boliger i dag og har en fartsgrense på 30 km/t. Gitt at hver bolig genererer en årsgjennsnittstrafikk på 5, så er dagens trafikk på ca. 200 ÅDT. Den skal derfor ha kapasitet til 6 boenheter til som vil generere 30 ÅDT mer. Selv om vegklassen er tilstrekkelig, så er det fortsatt ønskelig å gjøre noe med kvaliteten på vegen. Den er såpass smal at møtende trafikk må stoppe opp og bruke avkjørsler som stopplommer. Frisikt er ivaretatt med den lave fartsgrensen, men det er mye høye busker og trær langs vegen. Denne planen vil bedre snumulighetene til større kjøretøy innerst i Verkensvegen, da de i dag er avhengig av å snu i private avkjørsler. Denne reguleringsendringen omfatter ikke selve Verkensvegen og stiller heller ikke nye krav til den. Eventuelle oppgraderinger av vegen må forestås av kommunen selv i en separat planprosess.

Konklusjon

Vi vurderer til at denne mindre reguleringsendringen til «Jessheim Vest» lar seg gjennomføre. Det er i dag ikke lengre normalt å regulere antall etasjer, da høydebegrensninger lar seg regulere igjennom bestemmelser om takhøyde uten å sette begrensninger på utformingen av byggene.

Gang/sykelstien som ikke lar seg opparbeide pga. terreng, vil erstattes med en turveg uten eget arealformål, slik at utformingen til den ikke er begrenset til hvor den er tegnet inn i plankartet. Turvegen skal i stedet legges i arealformålet for blågrønnstruktur. Dette gjør at den samsvarer med naboplanen «Gartnerløkka», planID 453, noe som gjør det enklere å realisere turvegen.

Overvann er løst med flomveier og fordrøynings-anlegg. Dette er for å ivareta at tomtene i dag er flomveien for et større nedslagsområde i sør og øst. Overvannet ledes ut i Dølibekken. Det er en sårbar bekk som er erosjonsutsatt, men det er samtaler med utbyggerne av de større planområdene langs Dølibekken om å erosjonssikre denne.

Adkomstvegen som er pålagt i jordskifteretten er ivaretatt i denne reguleringsendringen.

Vigra
20.05.2026

Leite og Howden AS