

Ullensaker kommune

Areal og landbruk

Postboks 470

2051 JESSHEIM

Jessheim 03.03.2025

PLANINITATIV

**DETALJREGULERING FOR JESSHEIMTOPPEN, DELER AV S6 og K8 (K8 i ny Byplan)
LEIRVEGEN, JESSHEIM, ULLENSAKER KOMMUNE**

SAK 20/13167



Bakgrunn

Jessheimtoppen AS, eid av Backe Prosjekt AS, har ervervet flere eiendommer langs Leirvegen med formål om å utvikle området. Området er i gjeldende kommuneplan for Ullensaker kommune avsatt til sentrumsformål og kombinert bebyggelse som delfelt S6 og K8. I forslag til ny Byplan for Jessheim er området avsatt som delfelt K8 – kombinert formål

Målet med planen er å regulere området for boligbebyggelse med utadrettet næringsvirksomhet mot Trondheimsvegen, og bidra til en positiv utvikling i Jessheim. Jessheimtoppen har en sentrumsnær beliggenhet, og det planlegges for bebyggelse med variasjon i høyder og en utnyttelse på 180 -200% BRA. Forslag til ny byplan har avsatt området til høy utnyttelse.



Figur 1: Kart som viser geografisk plassering av planområdet (www.google.com)

Det har vært viktig å ha en tidlig dialog med kommunen og et første avklaringsmøte ble avholdt 03.06.2020. Med bakgrunn i dette møtet ble det 16.09.2020 innsendt planinitiativ til administrasjonen for videre behandling og oppstart av planarbeid. Det ble 02.11.2020 avholdt oppstartsmøte med Ullensaker kommune.

Kommunestyret i Ullensaker vedtok 04.05.2021 at alle oppstartsaker innenfor byplanens arealdel skal behandles politisk før oppstart. Forslagsstiller og plankonsulent arbeidet etter dette videre med en konkret utredning av planområdet og dets potensiale til utvikling, som en del av Jessheim sentrum.

Det ble 08.04.2022 avholdt nytt arbeidsmøte med administrasjonen i Ullensaker kommune der Jessheimtoppen AS presenterte sin bærekraftstrategi, og informerte om arbeidet og prosessen etter oppstartsmøtet. Det ble i møtet avtalt å avvente oppstart av ny byplan. Forslagsstiller har ønske om et parallelt løp med sluttbehandling av byplanen, og det ble avtalt med administrasjonen at det etter offentlig ettersyn av Byplanen kan sendes inn revidert / nytt planinitiativ, og at dette skal behandles politisk.

Kommunestyret vedtok 04.06.2024, sak 84/24, oppstart av detaljreguleringsarbeid for Jessheimtoppen – K8, og at denne kan gå parallelt med Byplan. Det ble vedtatt at Lykkebo skal bevares.

Med bakgrunn i vedtak opp oppstart, samt arbeid høsten 2024 med konsept for Jessheimtoppen, er planinitativ nå revidert og sendes inn i forkant av oppstartsmøte detaljregulering.

Planinitativet er utarbeidet i henhold til forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering og Ullensaker kommune sin veileder for private planforslag (oppdatert 06.12.2023)

[Arconsult Ove Bøe har på vegne av Jessheimtoppen sendt høringsinnspill til revidert Byplan 06.01.2025 der sentrale punkter knyttet til utviklingen av Jessheimtoppen er kommentert. Det vil være naturlig at innspillene tas opp i forbindelse med oppstartsmøte for detaljregulering, selv om de skal behandles i forbindelse med revidert Byplan.](#)

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å kunne utvikle området langs Leirvegen, og legge til rette for ny bebyggelse med hovedvekt på bolig.

Forslagsstiller:

Jessheimtoppen AS v/Backe Prosjekt AS
v/Harald Holtet
Tlf: 452 46 445
Harald.holtet@backe.no
Postboks 358
1326Lysaker

Plankonsulent:

Arconsult Ove Bøe AS
v/Andreas Broch
Tlf: 915 22 761
andreas@arconsult.no
Postboks 260
2051 Jessheim

K8 HAR EN SENTRAL BELIGGENHET



Figur 2: Planområdets plassering i forhold til Byplan Jessheim 2050

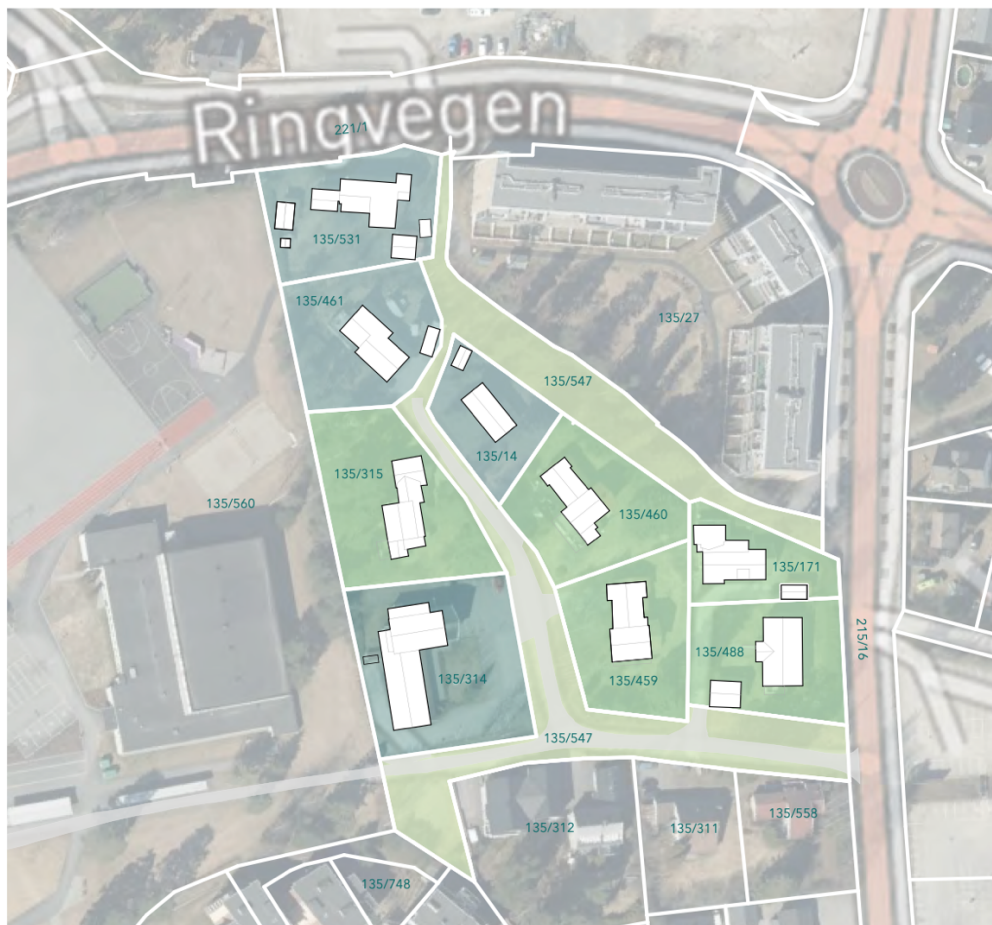
Plataet i Leirvegen ligger naturlig tilbaketrukket fra Trondheimsvegen, og har et stort potensial for utvikling, der bebyggelsen vil ligge naturlig skjermet fra støykilder og med utsikt vestover mot Romeriksåsen. Området har i tillegg kort avstand til bysentrum med alle nødvendige fasiliteter, Jessheim stasjon som kollektivknutepunkt og skoler. Det planlegges derfor å regulere området til hovedsakelig boligformål, med tilhørende kjøre- og gangsystemer, samt uteoppholds- og grøntarealer. Det planlegges for næringsarealer og aktive fasader mot Trondheimsveien.

I vårt vedlegg til planinitiativet viser vi hvilke visjoner og ambisjoner vi har for Jessheimtoppen, og det nevnes blant annet:

- Bygge opp under grønn mobilitet
- Tilrettelegge for variert boligsammensetning med hjem for mennesker i alle aldre og livsfaser
- Tilrettelegge for sosiale møteplasser på tvers av generasjoner
- Holdbare og tidløse materialer, og tilrettelegging for biodiversitet i alle uteområder
- Variasjon i arkitektonisk utforming, bruk av aktive tak, gjenvinnbare materialer og fokus på miljø og klima fra forprosjekt, til byggeplass til bruk.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet ligger nord for Leirvegen og nord for Jessheim sentrum, vest for fv. 1496 Trondheimsvegen og sør for Ringvegen. Planområdet består av eksisterende boligbebyggelse, forsamlingslokalet Lykkebo, Leirvegen og grøntdrag mot Bekkebakken. Totalt utgjør området innenfor foreslått planavgrensning ca. 15,5 daa, inklusive Leirvegen og grøntområde mot nord. Det vil også kunne inngå deler av tilgrensende eiendommer for å få hensiktsmessige avgrensninger i planen.



Figur 3: Oversikt over planområdet og eiendommer innenfor planområde

Gbnr	Adresse	Hjemmelshaver	Org.nr.
135/171	Leirvegen 3	Jessheimtoppen AS	814 888 002
135/314	Leirvegen 6	Ullensaker sanitetsforening	971 436 549
135/315	Leirvegen 8	Jessheimtoppen AS	814 888 002
135/459	Leirvegen 5	Jessheimtoppen AS	814 888 002
135/460	Leirvegen 7	Jessheimtoppen AS	814 888 002
135/461	Leirvegen 10	Erik Kvam og Christina Norseth	-
135/488	Leirvegen 1	Jessheimtoppen AS	814 888 002
135/514	Leirvegen 9	Dag Hovland	-
135/531	Ringvegen 48	Boligbyggelaget USB	950 285 680
135/547	(vegareal Leirvegen)	Ullensaker kommune	933 649 768

Tabell 1: Eiendommer som planlegges å inngå i planområdet.

Planarbeidet antas å ikke gi virkninger utenfor planområdet ut over det som er vanlig ved etablering av boligbebyggelse. En fortetting vil medføre noe økt trafikk på Leirvegen ut mot Trondheimsvegen. Trafikkøkningen avhenger av antall boenheter og tillatt parkeringsdekning, og er noe som vil avklares i det videre planarbeidet. Ny bebyggelse vil få en høyere tillatt byggehøyde enn dagens bebyggelse og dermed kunne påvirke utsiktsforhold, samt sol/skygge på tilgrensende eiendommer, men det vil i den videre planprosessen avklares og redegjøres for hvilke eventuelle konsekvenser ny bebyggelse vil få for tiliggende boligbebyggelse. Det vil særlig være fokus på prosjektets påvirkning på boligsameiet Bekkebakken som ligger nord for planområdet, både solforhold, skyggevirkning og visuelle kvaliteter.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Jessheimtoppen AS ønsker gjennom utbyggingen av Jessheimtoppen å skape et godt bomiljø i Jessheim sentrum. Området har en helt unik kvalitet med både å være «midt i sentrum», samtidig som det ligger godt tilbaketrukket som en oase. Dagens rolige småhuskarakter ønskes videreutviklet til et urbant bokonsept med fokus på varierte fasader og høyder og gode uteområder med sosiale møteplasser for å bidra til et inkluderende bomiljø. Området skal planlegges med ca. 200 leiligheter med varierte størrelser, og tilpasset ulike aldre og livssituasjoner. Dette bidrar til å skape et godt nabolag for flere generasjoner.

Mulighetsstudien viser en bebyggelse med varierte høyder og en utnyttelse i tråd med kommunens ambisjoner for en urban utvikling av Jessheim. Mot Trondheimsvegen og Ringvegen planlegges det tilrettelagt for næring og aktive fasader mot gata. Bebyggelsen er utformet i 3 til 7 etasjer med varierte takformer, og en aktiv bruk av takflatene til enten takterrasser eller for å gi leilighetene ekstra takhøyde.

Gjennom å tilrettelegge for fellesfunksjoner som rom for vask og «mekking» av sykler bidrar prosjektet til å tilrettelegge for at gange og sykling skal være det foretrukne transportalternativ. Det vil også igjennom planarbeidet sikres bevaring av grøntdraget mot boligsameiet Bekkebakken som en viktig del av å planlegge for biodiversitet og en grønn byutvikling.



Figur 5: Konseptskisse som viser variasjon i høder og takformer



LANDSBY MED BEVARING LYKKEBO

Enkelte bygg gis større høyde for å skape variasjon og et mer spennende bebyggelsesmønster. Gir mer definerte, men fortsatt varierte utearealer.



LANDSBY FULL UTVIKLING

Foreslått utvikling vil harmonere godt både med og uten bevaring av Lykkebo.

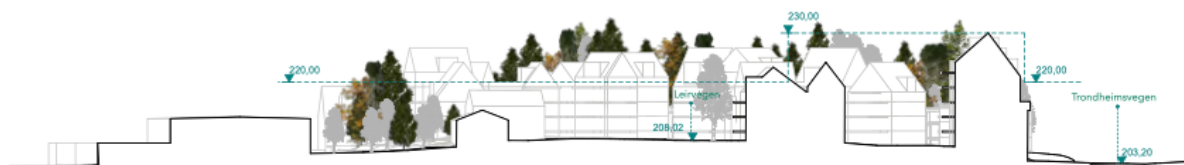
Figur 6: Resultat av mulighetsstudie, med og uten bevaring av Lykkebo

Gjennom tidligere mulighetsstudier av områder har det vært utredet både utvikling, delvis utvikling og bevaring av Lykkebo. Kommunestyret har i sitt vedtak om oppstart av detaljregulering ønsket bevaring av Lykkebo. Det fremkommer ikke om dette gjelder en fullstendig bevaring av hele bygningsmassen, bevaring av opprinnelig bygning, eller videre bruk av eiendommen. Det er viktig at det planlegges for vern gjennom bruk, og at eiendommen gis et formål som sikrer ønsket bruk for fremtiden, og som kan bidra positivt til området som helhet. Det anses naturlig at omfanget av bevaring og eventuell delvis utvikling av eiendommen utredes i kommende detaljregulering.

Adkomst til området planlegges fra fv. 1496 Trondheimsvegen i øst, via Leirvegen, i henhold til vedtatt reguleringsplan for Trondheimsvegen. Reguleringsplanen sikrer også en utbedring av gangforbindelse fra Trondheimsvegen til Jessheim videregående skole via Leirvegen som en av de viktigste grønne aksene i byen.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder (se i sammenheng med punkt g)

Det er i gjeldende byplan for Jessheim angitt maksimal kotehøyde 220 for deler av området, og 230 mot Trondheimsvegen. I nytt høringsutkast til ny byplan er hele området gitt høy utnyttelse, med varierte høyder inntil 16,5m. Det er i byplanene ikke samsvar mellom ønsket høy arealutnyttelse og foreslåtte høyder, noe også vårt høringsinnspill til Byplanen redegjør for.



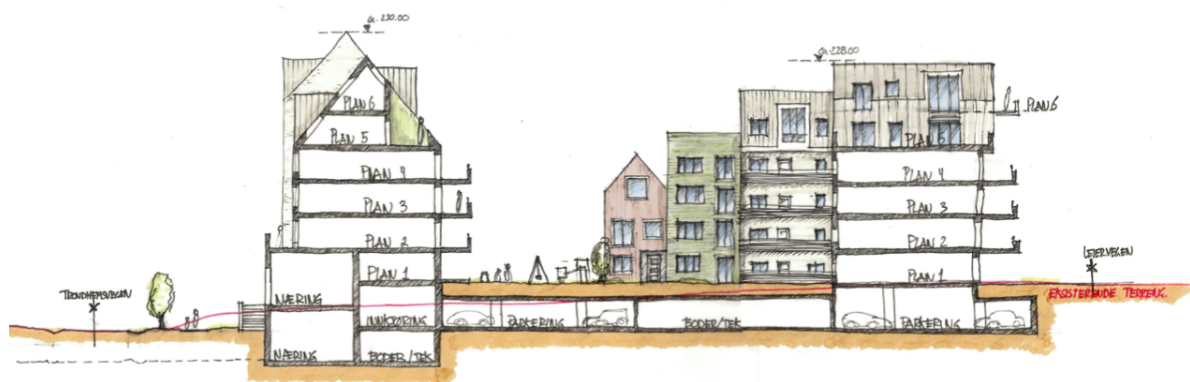
Figur 7: Landskapssnitt øst-vest igjennom planområdet

Området har en sentral beliggenhet, og det ligger derfor til rette for en utnyttelse i tråd med sentrumsutviklingen i Jessheim.

I utført volumstudie er det arbeidet med et konsept for bebyggelsen med varierte høyder og takformer fra 3 til 7 etasjer, innenfor kote 230 på hele området, og en utnyttelsesgrad på %BRA 180-200%. Det må bemerkes at det da er gjort en vurdering ut utnyttelsesgrad innenfor formål for bebyggelse og ikke planområdet som helhet. Det er viktig at det i en videre planprosess gjøres konkrete vurderinger av de enkelte delfelts utnyttelsesgrad og høyder, og at det ikke gis innledende begrensninger som gjør at området ikke kan få en variert bebyggelse.

Volumstudien av området viser et totalt utbyggingsvolum med ca. 19 000m² BRA, tilsvarende ca. 200 boenheter, arealer for fellesfunksjoner og næringsarealer. I tillegg kommer arealer for parkeringskjeller under terreng.

Utnyttelse og byggehøyder for området må utredes nærmere i forbindelse med detaljregulering.



Figur 8: Konseptskisse som viser variasjon i høyder og takformer

Forslagsstiller har igjennom egen bærekraftstrategi for Jessheimtoppen definert sentrale strategiske mål og konkrete tiltak for utviklingen av planområdet. Bærekraftstrategien ble vedlagt første planinitativ til kommunen. Ambisjonene og målene for prosjektet bygger på Backe Prosjekt sitt målrettede arbeid med bærekraft i alle sine prosjekter.

Det er også i vedlagt materiale illustrert hvilke ambisjoner prosjektet har til arkitektur, materialkvalitet og livskvalitet.



Figur 9: Grønn mobilitet er forankret i forslagsstilleres bærekraftstrategi, og bygger opp under Ullensaker kommunens satsning på å skape et aktivt og inkluderende byliv.

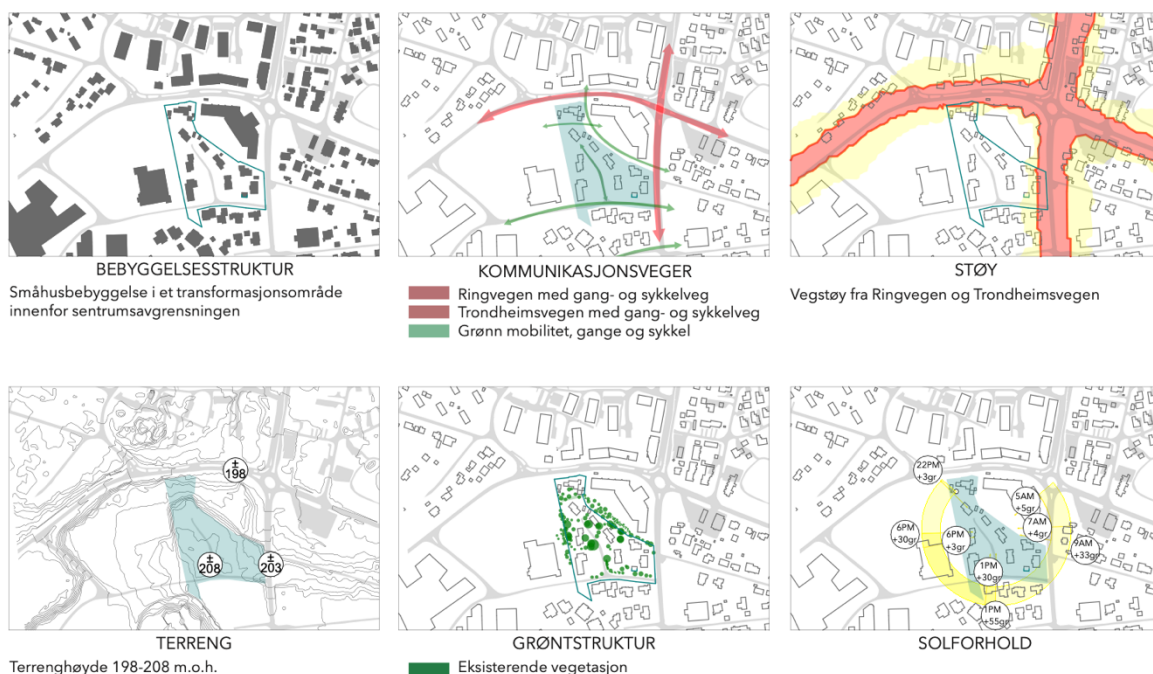
f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Området består i dag av eldre og til dels utidsmessig boligbebyggelse. Bebyggelsen består av hovedsakelig eneboliger, med unntak av forsamlingslokalet Lykkebo, og en fortetting / transformasjon av området vil naturligvis virke inn på oppfattelsen av landskapet og omgivelser. Sør for Leirvegen ligger tilsvarende småhusbebyggelse, som også er forutsatt transformert i gjeldende kommuneplan. Nord for området ligger boligområdet Bekkebakken. Tiltakets virkning på og tilpasning til bebyggelse i Bekkebakken og bevaring av Lykkebo vil måtte utredes i den videre planprosessen. Leirvegen ligger på en høyde i Jessheim sentrum. Etablering av boligblokker på en slik forhøyning vil være synlig utenfor planområdet, og fjernvirkningen av tiltaket vil vies oppmerksomhet i det videre planarbeidet, og følgelig være den del av den videre vurderingen.

Tiltaket vil bidra til en fortsettelse av fortettingen av Jessheim sentrum og bidra til å binde sammen ferdig utbygde arealer nord og sør for området. Tiltaket vil også sikre utbygging av gang/sykelsti langs deler av Trondheimsvegen og langs Leirvegen mot Jessheim videregående skole og dermed gi en tryggere adkomst til Jessheim VGS, og nettverket av gang- og sykkelstier videre til Gardermovegen og Ringvegen.

Det er i vedlegg til planinitiativet vist utdrag av stedsanalyser gjort i forbindelse med prosjektet. Analysene er sammen med øvrige ambisjoner for området lagt til grunn for videre arbeid med mulighetsstudie for en mulig fremtidig bebyggelse.

STEDSANALYSE



Figur 10: Utdrag stedsanalyse; Arconsult Ove Bøe AS

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

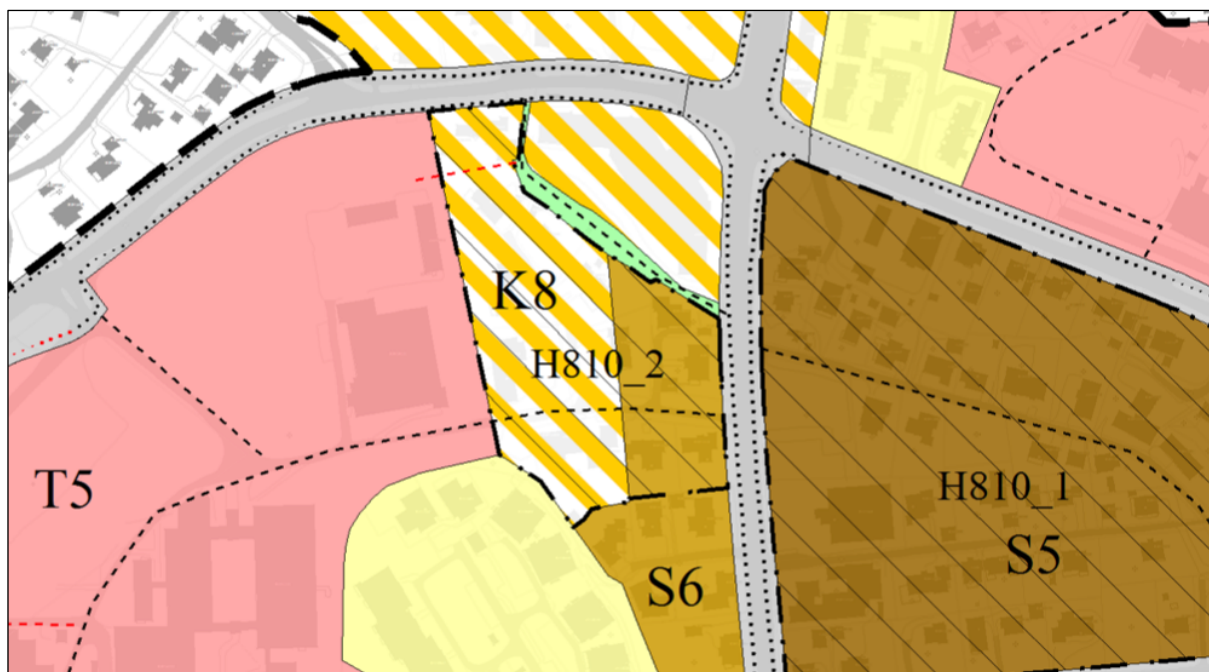
Kommuneplanens arealdel, vedtatt 23.03.2021

Planområdet utgjør deler av delfelt S6 og K8 i kommuneplanens arealdel. S6 er i kommuneplanen avsatt til sentrumsformål og K8 til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Kommunedelplanens arealdel, byplan for Jessheim, vedtatt 15.06.2015

Området er avsatt til samme formål i sentrumsplan for Jessheim, som i kommuneplanen. Området berøres av hensynssone H810_2 – krav om felles planlegging. Hensynssone H810_2 omfatter foreslått planområde samt eiendommene gbnr. 135/311, 135/312 og 135/558 sør for Leirvegen, samt detaljregulert del av Leirvegen gbnr. 135/547.

I sentrumsplan for Jessheim er området regulert med kotehøyde 230 innenfor S6 og kotehøyde 220 innenfor K8. Forslag til bebyggelse i mulighetsstudien går delvis utover disse høydene for å kunne gi tilstrekkelig variasjon i bebyggelsen.



Figur 11: Utsnitt fra gjeldende Byplan for Jessheim

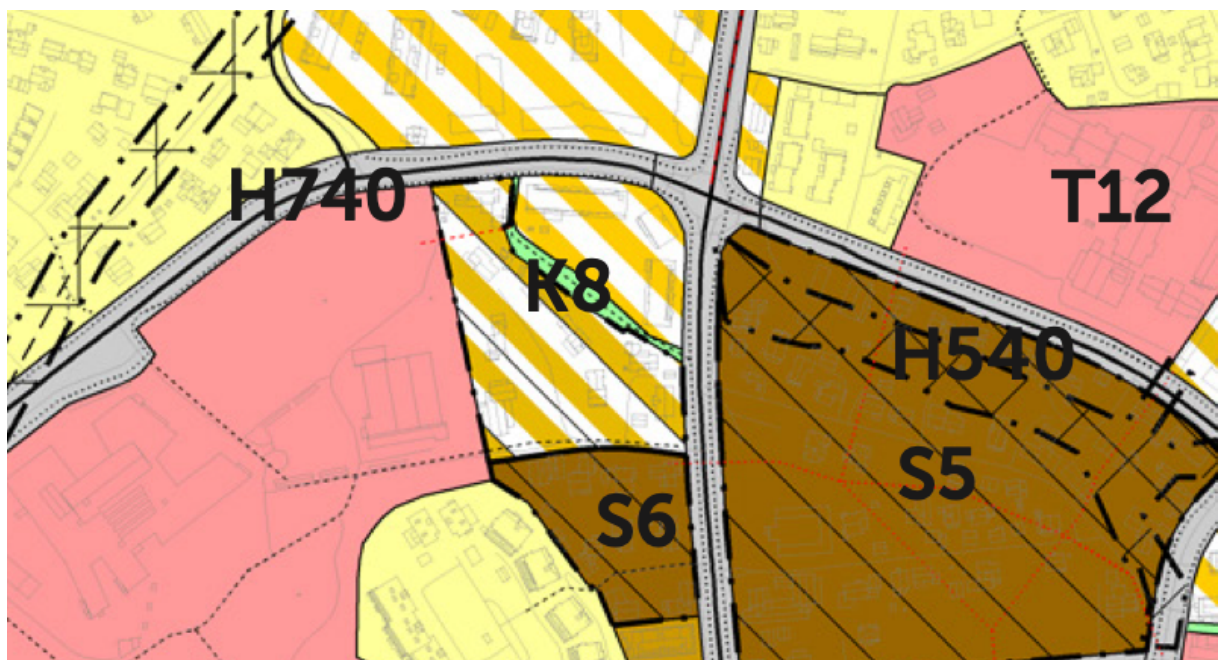
Ny Byplan for Jessheim 2050

Byplan for Jessheim har siden forrige planinitiativ vært igjennom en ny revidering, og ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn 15.10.2024. Vi viser her til vårt høringsinnspill til Byplanen som er vedlagt planinitiativet, og som omfatter de punkter som berører utviklingen av Jessheimtoppen.

Forslag til ny Byplan for Jessheim har mange gode intensjoner, men spesielt byplanens forslag til byggehøyder for området gjør det helt urealistisk å kunne gjennomføre et bærekraftig sentrumsnært boligprosjekt. Byplanen, slik den er presentert, legger for store og for detaljerte føringer for K8, og summen av kravene for området vil ikke kunne gi den variasjon i bebyggelsesstruktur, høyder og takformer som både kommunen og forslagsstiller ønsker for utviklingen av Jessheimtoppen.

For å kunne gjennomføre utbygging av K8 på en kompakt og bærekraftig måte, i tråd med rikspolitiske retningslinjer og intensjon i planprogram, har vi sendt inn høringsinnspill på en rekke punkter vi vurderer å være vesentlige for å legge til rette for en bærekraftig sentrumsutvikling i Jessheim. Det forutsettes i planinitiativet at disse punktene tas opp og vurderes i forbindelse med detaljregulering av området.

Hoveddelen av byggeområdet for K8 ligger tilbaketrukket fra hovedvegnettet og er spesielt godt egnet som sentrumsnære boliger. Slik vi vurderer området er det lite egnet til næring utover mot gateplan langs Trondheimsvegen og alternativt Ringvegen. Eiendommen for Lykkebo vil også kunne være avsatt til næring avhengig av plan for bevaring i planprosessen. Vår vurdering er at kravet om maksimalt 80% bolig, også for områder med kombinert formål er for generelt, og at ikke alle områder, som K8, er egnet for så høy andel næring.



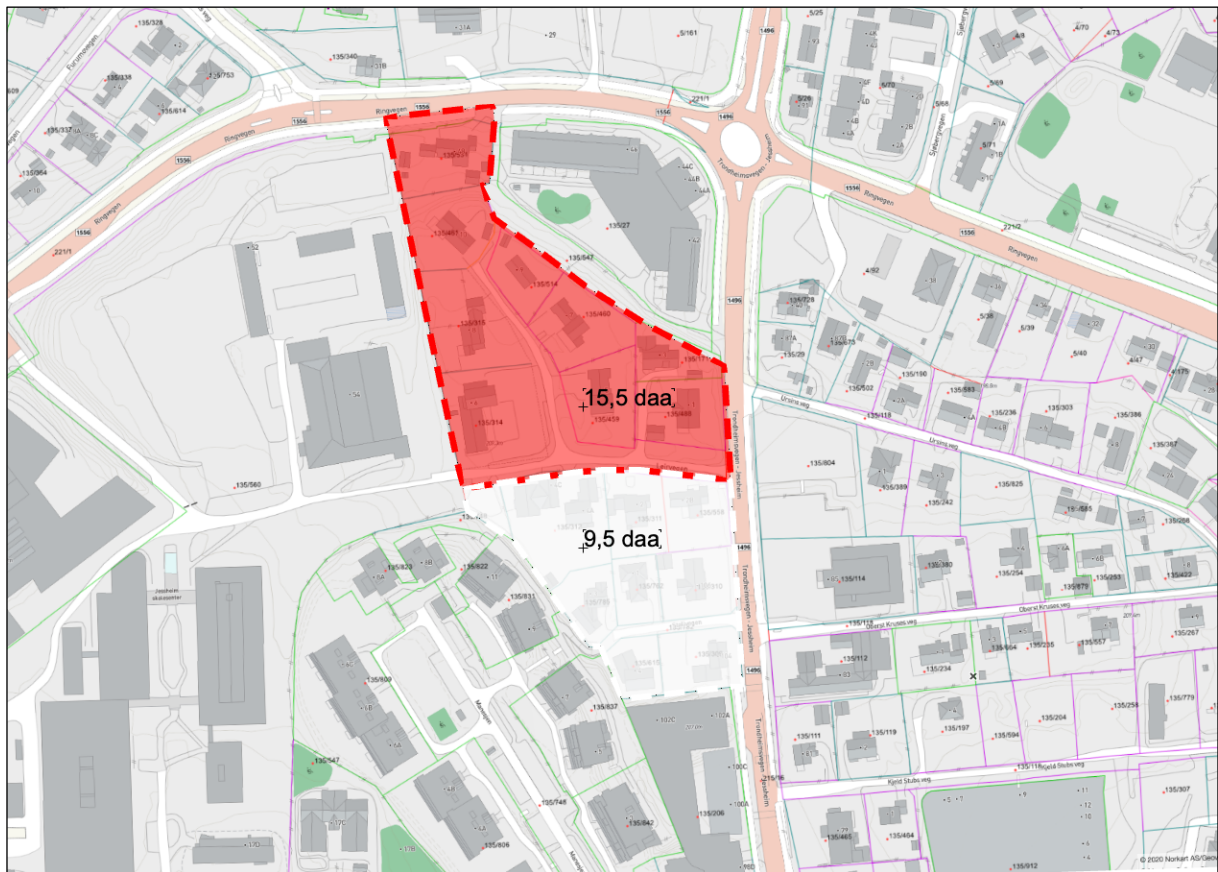
Figur 12: Utsnitt fra høringsforslag ny Byplan for Jessheim 2050

Forhold til krav om felles planlegging:

Området omfattes i gjeldende byplan av hensynssone H810_4 med krav om felles planlegging sammen med tre eiendommer sør for Leirvegen. Dagens avgrensning for felles planlegging er uhensiktsmessig fordi man inkluderer tre eiendommer sør for Leirvegen, som sett i forhold til utbygging er mer naturlig å utvikle sammen med øvrige eiendommer i Stallvegen. Kommunen påpeker i høringsforslaget til planprogram at det er behov for å se nærmere på mulig oppdeling av felt med krav om felles planlegging.

Foreslått justering av hensynssonen vil gi en mer hensiktsmessig avgrensning ved at det legges til rette for to utviklingsområder med en jevnere arealfordeling. Dette vil bidra til at arealene kan sikres likeverdige forutsetninger der begge gis en størrelse som sikrer en arealeffektiv utvikling.

Høringsforslag til ny Byplan ivaretar nytt forslag til avgrensning for felles planlegging, og vi forutsetter at dette legges til grunn for videre detaljregulering.

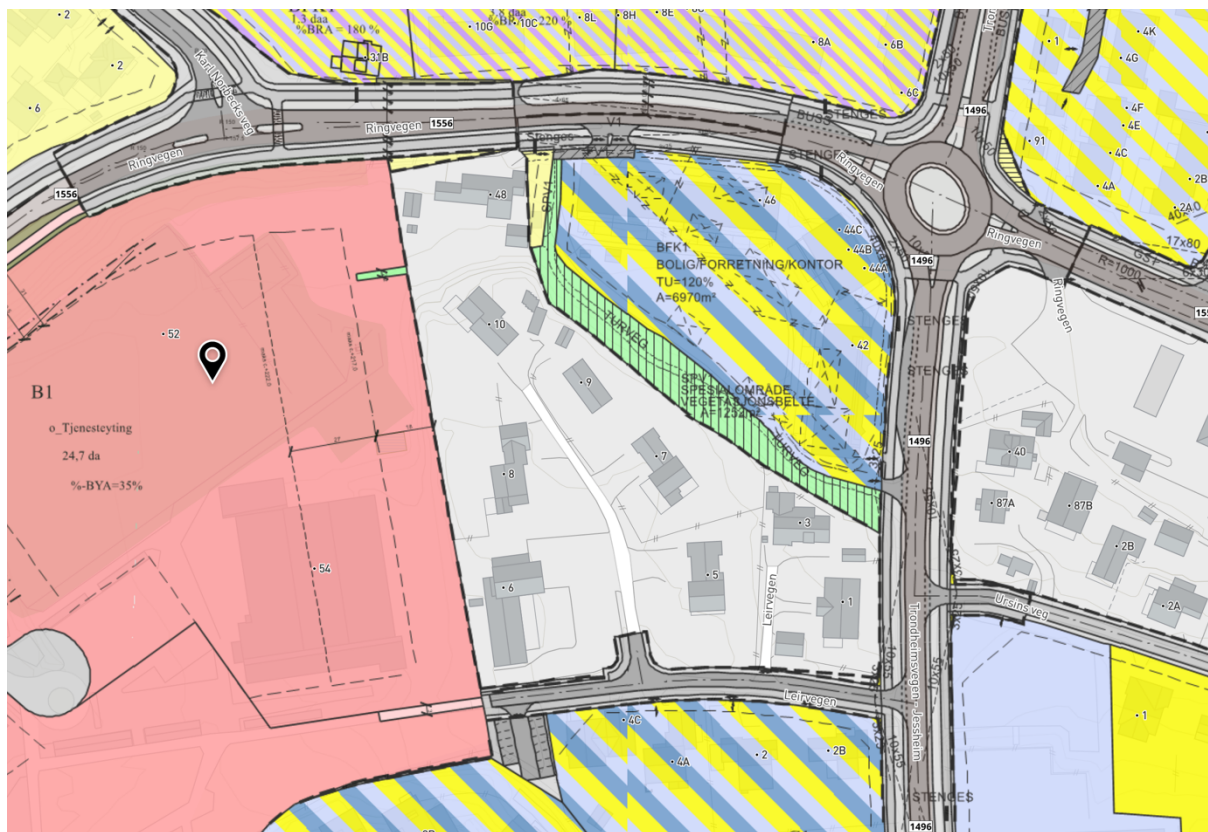


Figur 13: Oversikt over arealfordeling mellom Jessheimtoppen og området mellom Jessheimtoppen og Jessheim panorama (www.kommunekart.com).

Tilgrensende reguleringsplaner:

- Vest: Endring av detaljreguleringsplan 472, Jessheim Videregående skole, vedtatt 30.04.2024.
- Nord: Stadionområdet Jessheim gnr/bnr 135/124 m.fl., vedtatt 01.02.2010
Bekkebakken, gnr. 135/103, Jessheim, vedtatt 30.01.2006 (regulert adkomst til gbnr. 135/531)
- Øst: Del av Trondheimsvegen, Jessheim, vedtatt 28.01.2008
Påbegynt detaljregulering for S5, varslet oppstart 20.11.2024
- Sør: Manesjen, vedtatt 16.10.1989

Planområdet er i dag i hovedsak uregulert, men det finnes små arealer/rester etter tidligere reguleringsplaner innenfor planområdet. Grensnitt mot omkringliggende planer, samt eventuelt behov for å ta med deler av disse avklares i oppstartsmøte, eller som del av planprosessen.



Figur 14: Utsnitt fra kommune kart som viser tilgrensende reguleringsplaner (www.kommunekart.com)

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planforslaget vil med ønsket utnyttelse utgjøre en fortetting innenfor sentrum. En fortetting vil naturlig medføre noe økt gang-, sykkel- og biltrafikk til tilstøtende vegnett. En utvikling nord for Leirvegen vil avvike fra kommunens hensynssone med krav til felles planlegging. Se for øvrig tidligere kommentarer til dette.

Følgende interesser er antatt å bli berørt av planinitiativet:

Sentrumsutvikling / Ullensaker kommune, Statens vegvesen/Viken fylkeskommune.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil utarbeides ROS-analyse i forbindelse med det videre planarbeidet. Dersom det gjennom analysen avdekkes forhold som medfører økt risiko av slik grad som krever spesielle forholdsregler, vil avbøtende tiltak bli utredet og innarbeidet i planforslagets plankart og/eller reguleringsbestemmelser.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Alle relevante myndigheter, naboer og andre interesserte vil bli varslet særskilt etter adresseliste som bestilles hos kommunen.

Ullensaker kommunes veileder for arealplan angir at det skal kreves utbyggingsavtale for all utbygging med 5 eller flere boenheter. Ved varsel om oppstart vil det samtidig varsles oppstart av arbeid med utbyggingsavtale iht. pbl. § 17-4.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Planinitiativet blir fremmet for å starte en dialog med planmyndighetene om innhold, holdning til innhold og fremdrift i planprosessen. Detaljreguleringen vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning og kunngjøres iht. gjeldende lovverk. Alle innspill skal besvares i planbeskrivelsen som legges frem til en evt. førstegangsbehandling.

Sentrale datoer i prosessen frem til nå:

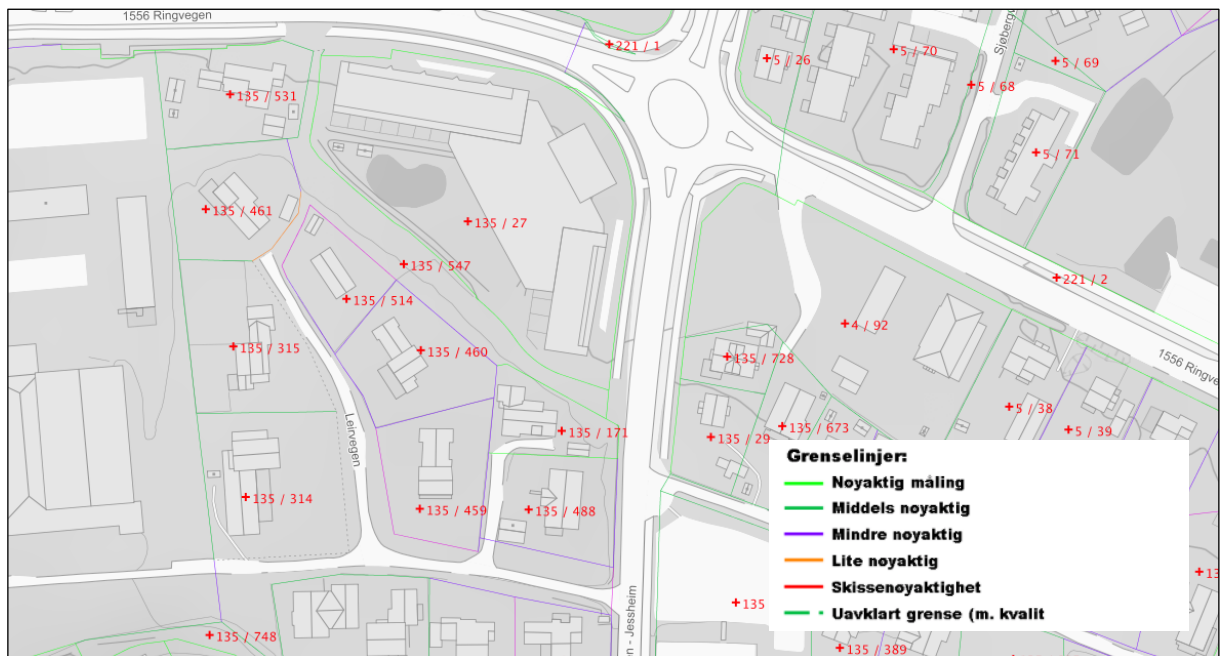
16.09.2020	Innsending av planinitiativ
02.11.2020	Oppstartsmøte med adm. Ullensaker kommune
08.04.2022	Arbeidsmøte med adm. Ullensaker kommune - bestemt at vi etter høring Byplan sender inn revidert planinitiativ, og at det blir politisk vedtak om regulering kan gå parallelt.
25.10.2022	Varsel om oppstart Byplan Jessheim
21.12.2022	Arealinnspill byplan
20.06.2023	Vedtak om at Byplan Jessheim 2050 legges ut til høring
25.09.2023	Møte administrasjon – innspill Byplan
29.09.2023	Høringsinnspill Byplan
30.09.2023	Høringsfrist Byplan Jessheim
14.03.2023	Orienteringsmøte med adm. Ullensaker kommune
26.03.2024	Innsendt revidert planinitiativ
04.06.2024	Vedtak om oppstart detaljregulering, Kommunestyret
15.10.2024	Vedtak revidert Byplan legges ut på høring, Kommunestyret
07.01.2025	Høringsfrist revidert Byplan

Vegnavn

Det legges til grunn at det ikke er behov for nye vegnavn. Adkomst til ny bebyggelse planlegges via interne veger som knyttes til Leirvegen, som har en historisk viktig forankring i Jessheim. Regulert del av Leirvegen beholdes hovedsakelig i henhold til vedtatt reguleringsplan for Trondheimsvegen, men forlengelsen av Leirvegen vil kunne justeres for å tilpasses planlagt bebyggelse. Eksisterende eiendom i nord, 135/531, foreslås at beholder dagens adkomst via Ringvegen, og dermed beholde dagens adresse. Adkomsten er sikret gjennom reguleringen til Bekkebakken - Bekkebakken, gnr. 135/103, Jessheim, vedtatt 30.01.2006.

Eiendomsgrenser

Det finnes mindre nøyaktige grenser sør for Leirvegen og internt i planområdet i henhold til kartdata fra norgeskart. Forslagstiller rekvirerer oppmålingsforretning i tidlig fase dersom behov.



Figur 15: Kvaliteten på eiendomsgrensene, www.norgeskart.no

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger. Planlagt bebyggelse er i tråd med arealformålet i kommuneplanens arealdel. Det er videre vurdert at planen ikke vil medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Tiltaket faller derfor ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

Fakturainformasjon

Faktura for oppstartsmøtet kan sendes til Jessheimtoppen AS, org nr. 814 888 002, Fornebuveien 11, 1326 Lysaker. Faktura merkes «Jessheimtoppen». EHF-faktura foretrekkes.