

# Planinitiativ for reguleringsendring innenfor reguleringsplan for del av K2 Byplan - Gotaas

PlanID: 3209 456

- Endring av reguleringsplan etter forenklet prosess, jf. pbl. §12-14

Forslagsstiller: AF Eiendom v/Tormod Søbyskogen, [Tormod.Sobyskogen@afgruppen.no](mailto:Tormod.Sobyskogen@afgruppen.no)  
Fagkyndig: DARK Arkitekter AS v/Chamilla Reiersdal, [chamilla@dark.no](mailto:chamilla@dark.no)  
Utarbeidet: 16.12.2025

## **Innhold**

<b>A. FORMÅL MED PLANEN .....</b>	<b>3</b>
<b>B. PLANOMRÅDET OG OM PLANENDRINGENS VIRKNINGER UTENFOR PLANOMRÅDET.....</b>	<b>5</b>
<b>C. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK.....</b>	<b>6</b>
<b>D. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER .....</b>	<b>6</b>
<b>E. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETER .....</b>	<b>6</b>
<b>F. STEDSANALYSE .....</b>	<b>6</b>
<b>G. VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER.....</b>	<b>7</b>
<b>H. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID</b>	<b>7</b>
<b>I. BERØRTE INTERESSER AV PLANINITIATIVET.....</b>	<b>9</b>
<b>J. SAMFUNNSSIKKERHET .....</b>	<b>9</b>
<b>K. SAMARBEID OG MEDVIRKNING .....</b>	<b>9</b>
<b>L. VURDERINGEN AV BEHOV FOR KONSEKVENSTREDDNINGER .....</b>	<b>9</b>
<b>M. TEMA FOR SÆRLIG DISKUSJON I OPPSTARTSMØTE.....</b>	<b>9</b>
<b>N. VEDLEGG: .....</b>	<b>9</b>

## A. FORMÅL MED PLANEN

Detaljregulering for del av K2 Byplan-Gotaas ble vedtatt av kommunestyret 19.03.24. Det søkes nå om endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføring av planen, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det anmodes derav å få reguleringsendringen behandlet med forenklet prosess etter Pbl. § 12-14.

Endringene som omsøkes omfatter:

1. Hus 6 – flytting av heis- og trappehus til fasadeliv nord.
2. Hus 5 – den ene lamellen, som er en mindre del av bygget, økes med 1 etasje.
3. Hus 5 – næringsarealer langs Trondheimsveien endrer formål fra næring til bolig.

Endringene er vist på vedlagte illustrasjoner. Endringene medfører behov for endringer på plankart og i bestemmelsene. Revidert plankart og bestemmelser ligger vedlagt.

Begrunnelse for endringene er som følger:

### 1. Heis- og trappehus flyttes ut til fasade, hus 6.

Det er nødvendig for gjennomførbarheten at bygget er funksjonelt og kan bygges med rasjonelle løsninger. Å flytte heis ut til fasadeliv vil gi en bedre struktur og bedre planløsninger for leilighetene. Leilighetene får en bedre dybde som gir økt bokvalitet. Bærekonstruksjonene blir mer optimale med yttervegg som konstruksjonslinje. Arealene utnyttes på en bedre måte.

## HUS 6 FASADE NORD

### FØR ENDRING



### ETTER ENDRING



Heisoppbygg- mindre forskyvning til fasade

### 2. En lamell i hus 5 forhøyes med en etasje

For å kunne gjennomføre prosjektet økonomisk er det avgjørende å få økt boligareal. Det foreslås at den minste lamellen i hus 5 økes med en etasje. Dette er illustrert på vedlagte tegninger, og vil ikke medføre vesentlig endring av fasadeuttrykket.

# HUS 5 - FASADE VEST

## FØR ENDRING



## ETTER ENDRING



### 3. Næringslokaler langs Trondheimsveien konverteres til bolig.

Prosjektet beholder sine gode og attraktive næringslokaler i Gotaasalleen. Her spiller de opp om det nye torget samt næringsarealene i Torghuset. Utadrettede virksomheter som restauranter, kaféer, konditori og andre miljøskapende virksomheter legges til rette for. Næringslokalene langs Trondheimsveien ligger ikke like sentralt, er vanskelig tilgjengelig og foreslås konvertert til bolig. Det foreslås duplex leiligheter slik at man ivaretar tilgang til uteareal i indre gårdsrom og forhager som skaper et hyggelig gatemiljø langs Trondheimsveien.

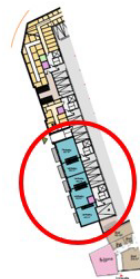
## HUS 5 – KONVERTERING NÆRING TIL BOLIG

- Før endring – næring 210 m<sup>2</sup> langs Trondheimsvegen



- Næring langs Trondheimsveien omgjort til bolig (duplex leiligheter)

Leilighetene i Bygg 5 i de nederste etasjene mot Trondheimsveien er duplex, og kan i fremtiden konverteres til næringsareal.



Bestemmelser:

Endringene medfører behov for revideringer av bestemmelsene. Disse ligger vedlagt, og er datert 20.11.25



Flytting av heis og trappehus ligger innenfor bygg 6 som vist på situasjonsplanen overfor. Byggehøyden økes med en etasje innenfor bygg 5, fra kote +219,5 til kote + 222,5. Etablering av boliger i stedet for næringsareal i første etasje langs Trondheimsveien ligger i bygg 5.

Endringene vil ikke medføre vesentlige virkninger utenfor planområdet. Flytting av trapp- og heishus i bygg 6 vil ikke medføre en vesentlig skyggelegging av tilgrensende gatemiljø eller boligområde i nord. Økt byggehøyde med en etasje i bygg fem, vil ikke medføre vesentlig redusert utsyn for bakenforliggende bebyggelse eller økt skyggevirkning på gårdsrommet.

### C. PLANLAGT BEBYGGELSE, ANLEGG OG ANDRE TILTAK

Endringene er også vist og redegjort for under kapitel A. Nedenfor er det utdypet ytterligere med tekst og illustrasjoner.

## 3D ILLUSTRASJON

### FØR ENDRING



### ETTER ENDRING



Figur 3D illustrasjon som viser før og etter situasjon. Påbygg av en etasje innenfor bygg 5 sett fra Trondheimsvegen.

### D. UTBYGGINGSVOLUM OG BYGGEHØYDER

Endringen medfører økning med 400 m2 BRA fra gjeldende detaljreguleringsplan. Endringen er inntatt i reviderte reguleringsbestemmelser § 4.2.2 Grad av utnyttning

*«Innenfor delfelt BKB, skal bruksareal ikke overstige 9300 m2 BRA.»*

Byggehøyden øker fra kote + 219,5 til kote +222,5 for del av son c (bygg 5) på plankartet.

### E. FUNKSJONELLE OG MILJØMESSIGE KVALITETER

Ingen endringer fra gjeldende detaljreguleringsplan.

### F. STEDSANALYSE

Ingen endringsbehov fra gjeldende detaljreguleringsplan. Endringene vil ikke medføre vesentlige endringer, og en ny stedsanalyse er ikke nødvendig.

## G. VIRKNING PÅ, OG TILPASNING TIL, LANDSKAP OG OMGIVELSER

Planendringen vil ikke medføre vesentlige virkninger på landskap og omgivelser.

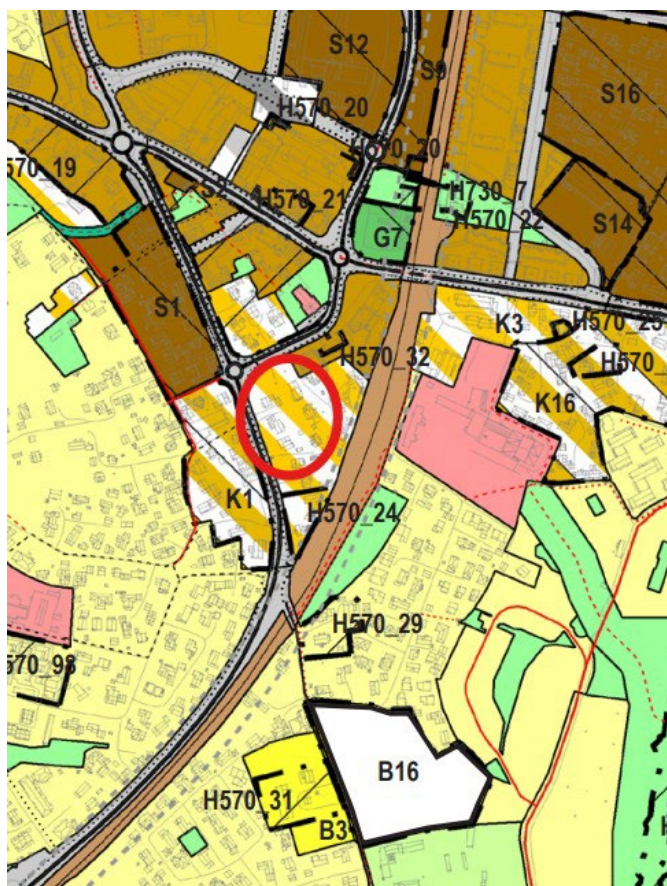
## H. FORHOLDET TIL KOMMUNEPLAN, EVENTUELLE GJELDENE REGULERINGSPLANER OG RETNINGSLINJER, OG PÅGÅENDE PLANARBEID

Byplan Jessheim 2025 -2050, vedtatt 17.06.25, sak 54/25 2015-2026, vedtatt 07.10.2015, justert etter formannskapetets behandling 23.09.25. sak 125/25

I gjeldende kommuneplan ligger planområdet inne med formålet kombinert bebyggelse og anleggsformål. Det følger av bestemmelsene at det innenfor området kan etableres;

Der annet ikke er bestemt kan områder for kombinert bebyggelse og anleggsformål bygges ut med blandet formål: boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, omsorgsboliger med bemanning eller særskilt avtale med kommunen, tjenesteyting og service, kommunaltekniske anlegg/virksomheter, stasjonært avfallsterminal, park, idrettsanlegg, kulturvirksomhet og parkering. Lager- og industrivirksomhet, samt plasskrevende varehandel, tillates ikke.

Da reguleringsplan for K2, nylig er vedtatt, er det ikke lagt inn spesifikke bestemmelser for K2 i ny KDP. Endringene er ikke i strid med ny KDP for Jessheim sentrum.



Figur 4 Gjeldende arealdel av kommuneplanen. Planområdet vist med rød sirkel. Området er avsatt til kombinert formål.

Gjeldende reguleringsplan, detaljregulering for del av K2 Byplan – Gotaas, vedtatt 19.03.24



bestemmelsen gjelder innenfor sone C. Innenfor sone C tillates etablert heis- og trappeshus lagt i fasade inn mot gårdsrom.

- Plankartet er justert for byggehøyde

#### **I. BERØRTE INTERESSER AV PLANINITIATIVET**

Ingen særskilte interesser er berørt av planinitiativet.

#### **J. SAMFUNNSSIKKERHET**

Ingen konsekvens etter endringsbehov fra gjeldende detaljreguleringsplan.

#### **K. SAMARBEID OG MEDVIRKNING**

Ved behandling av reguleringsplaner med forenklet prosess, vil endringene av tiltaket bli redegjort for ved varsel om planoppstart. Da endringene er av en slik karakter at de ikke vil medføre vesentlig konsekvens for omgivelsene eller være omstridte / konfliktfylte, vurderes krav til en bred medvirkning ikke å være nødvendig. Det foreslås i samråd med kommunen å finne en mindre krins av uttalelsparter som vil være nødvendig å varsle. Det foreslås følgende;

Direkte berørte naboer, velforeninger med flere, samt regionale myndigheter så som Statens vegvesen, Statsforvalter og Fylkeskommune kan da uttalelse seg til planendringen innenfor normal uttalellesfrist.

#### **L. VURDERINGEN AV BEHOV FOR KONSEKVENsutREDNINGER**

Denne forenklete planendringen vurderes til å ikke å ha behov for konsekvensutredning etter forskrift.

#### **M. TEMA FOR SÆRLIG DISKUSJON I OPPSTARTSMØTE**

Ingen spesielle tema.

#### **N. VEDLEGG:**

- 1 Revidert plankart pdf, datert 20.11.25
2. reviderte reguleringsbestemmelser, datert 20.11.25
3. Illustrasjonsvedlegg: datert 16.12.25