



Oslo: 05.12.2025

Kunngjøring og varsel om oppstart av detaljreguleringsplan.

PlanID 509, Felt S1 Trondheimsvegen 68-80 m.fl.

AT arkitektur varsler i henhold til Plan- og bygningslovens §§ 12-1 og 12-8, på vegne av Laache Panorama og grunneiergruppe, oppstart av detaljregulering for Trondheimsvegen 68-80 m.fl. (Felt S1 i byplan Jessheim) i Ullensaker kommune.

Planområdet omfatter, foruten store deler av S1, også deler av offentlig veiformål. Plangrensen er trukket ut til senterlinje tilstøtende veier.

Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale, jfr. Plan- og bygningslovens § 17-4.

Det varsles også opphevinger av hele eller deler av planer der ny planavgrensning vil være overlappende. Dette gjelder Plan-ID 191, Jessheim sentrum, Plan-ID 96, Jessheim vest og Plan-ID 218 Trondheimsvegen 82.

Bakgrunn for reguleringsplanen

Planområdet er på ca. 20 dekar. Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for kombinert bebyggelse i form av boliger, tjenesteyting, næringsvirksomhet, offentlige rom og samferdselsarealer innenfor planområdet.

Området er avsatt gjennom Byplan for Jessheim (2025) innenfor område S1 til *sentrumsformål*.

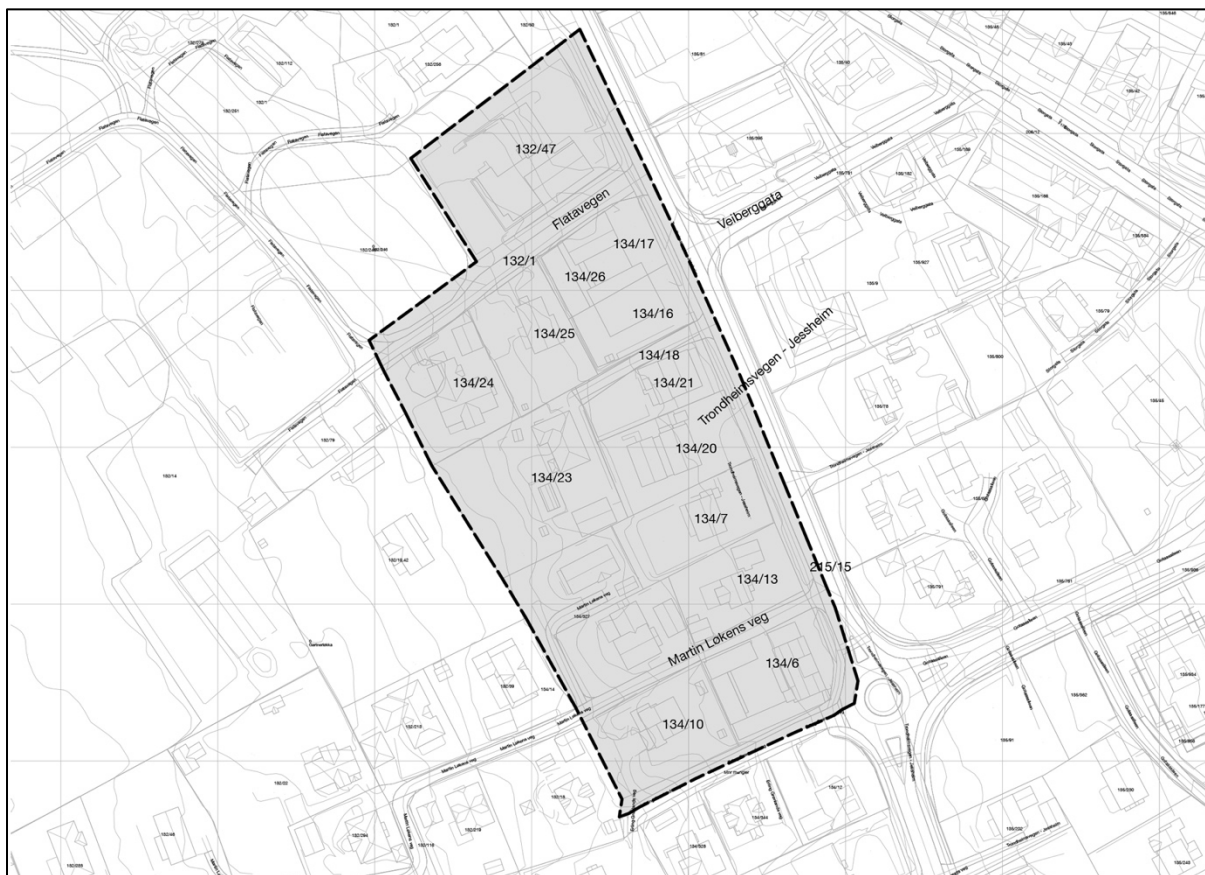
Reguleringsplanen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger*. Konklusjonen er gitt av utbyggingens og planområdets størrelse og en samlet vurdering om virkninger på miljø og samfunn. Plantiltaket ligger under grenseverdiene definert i forskriften og er i tråd med overordnet og gjeldende planverk. Planforslaget vil likefullt bli ledsaget av komplett planmateriale med tilhørende konsekvensvurderinger og dokumentasjon i tråd med kommunens veileder og avtaler gjort i oppstartsmøtet.

Det er innsendt planinitiativ, datert 04.11.2024. Oppstartsmøte ble avholdt 04.12.2024. Planinitiativ og referat fra oppstartsmøte ligger vedlagt som del av varslingsmaterialet.



Planinitiativet ble politisk behandlet i formannskapet 27.08.2024 PS 148/24. Formannskapet fattet da vedtak om at oppstart av detaljreguleringsarbeid for del av S1 - Trondheimsvegen 68-80 m.fl., kan starte jf. Plan- og bygningslovens § 12-8. Planutviklingen skal skje parallelt med ny Byplan og ivareta de endringer som skjer i videre behandling av byplanen.

I etterkant av avholdt oppstartsmøte er overordnet plan, Byplan Jessheim, vedtatt av kommunestyret. Vedtaket har resultert i noen endrete forutsetninger for det videre planarbeidet. Sentrale endringer er listet opp i eget avsnitt under.



Kart med planområdet markert med sort stiplest strek og grå fill.

Planens avgrensning er satt i samarbeid med Ullensaker kommune og vises i kart over. Plangrensen er endret i forhold til innledende foreslått plangrense i planinitiativet og avsatt areal i Byplanen for felt S1. Plangrensen omfatter S1 i gjeldende Byplan for Jessheim, med fratrekk av eiendom 132/46. Det er i tillegg medtatt tilstrekkelig trafikkarealer til å kunne oppfylle foreliggende rekkefølgekrav i gjeldende Byplan.

Endrete rammer etter vedtak Byplan Jessheim

Oppstartsmøtereferatet viser til konkrete føringer i høringsutkastet til Byplan Jessheim. Ved sluttvedtak av planen ble det vedtatt endringer og justeringer av særlig planbestemmelsene.



Noen relevante endringer, som dermed gir endrete rammevilkår for planutviklingen til S1 er følgende:

- Byggehøyder skal avklares i løpet av planprosessen og vedtas som del av en detaljregulering. Dette betyr blant annet at maksimale byggehøyder mot Trondheimsvegen ikke lenger er satt til maksimalt 13,5 meter. Konsekvenser av foreslåtte byggehøyder skal dokumenteres og beskrives likefullt i planmaterialet.
- Det åpnes opp for en liten andel ett-romsleiligheter samt at andelen to-roms leiligheter reduseres. Minstestørrelser på 2 romsleiligheter er tatt ut. Andelen krav til leiligheter over 80m² opprettholdes fra høringsutkastet. Oppsummert betyr vedtaket en større fleksibilitet for den enkelte reguleringsplan utarbeidet med utgangspunkt i Byplan Jessheim. Dokumentasjonskravet til kvalitet og konsekvenser er tilsvarende lagt på de konkrete detaljreguleringsplanene.
- Kravene til Blå-grønn faktor er endret til følgende bestemmelse: *«Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. norsk standard. Stedlige forhold skal hensyntas når faktoren fastsettes. Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal sikres i bestemmelser til reguleringsplan. Planforslaget skal synliggjøre at det er mulig å oppfylle krav til blågrønn faktor i en videre byggesak, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.»*
- Hensynssonen for Laachebyen er tatt ut av byplanen. Det er dog opprettholdt hensynssone for bevaring av kulturmiljø øst for planområdet på andre siden av Trondheimsvegen. Bestemmelsene sikrer fortsatt at det tas hensyn til tilgrensende områder, «Bebyggelsen må hensynta nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.»

Behandling av høringsutkastet og endelig sluttbehandling av Byplan Jessheim 2050 med opplisting av vedtak kan leses i sin helhet på kommunens innsynsløsning og møtekalender for kommunestyremøtet 17.06.2025.

<https://innsynpluss.onacos.no/ullensaker/moteoversikt>

De som har spørsmål, merknader eller opplysninger som kan ha betydning for planarbeidet bes underrette undertegnede, - med kopi til Ullensaker Kommune – **innen 16.01.2026**

Merk med saksnummer: **24/5460**.

Varslingsdokumenter kan også lastes ned fra kommunens hjemmeside

www.ullensaker.kommune.no, under Teknisk, næring og eiendom - Arealplaner - Varsel om oppstart.



1: AT arkitektur AS
v/ Christian F. Kjellsen
Arbeidersamfunnets plass 1, 0181
Oslo

2. Ullensaker kommune
Areal og Landbruk
Postboks 470, 2051 Jessheim
postmottak@ullensaker.kommune.no

Etter at merknadsfristen er utløpt vil planforslaget bli utarbeidet for deretter å bli sendt til Ullensaker kommune for saksbehandling. Etter førstegangs saksbehandling i kommunen blir planforslaget lagt ut til offentlig ettersyn slik at eventuelle ytterligere merknader kan fremlegges før det sendes til endelig politisk behandling.

Med vennlig hilsen. På vegne av forslagsstiller, Laache Panorama AS m.fl..

Christian Falch Kjellsen
AT arkitektur AS
cfk@atarkitektur.no

Vedlegg:

- Planinitiativ med skisser
- Referat fra oppstartsmøte 4.12.2024, datert 21.01.2025.