

Offentlige instanser
Grunneiere
Naboer
Interesseorganisasjoner m.fl.

Jessheim 31. august 2025

VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED DETALJREGULERING FOR K8 I FORSLAG TIL NY BYPLAN FOR JESSHEIM - JESSHEIMTOPPEN, PLAN-ID 502

I henhold til Plan- og bygningslovens §12-8 og §12-9 varsles det om oppstart av arbeid med detaljregulering for Jessheimtoppen, Ullensaker kommune. I henhold til plan- og bygningsloven §17.4 varsles det om igangsetting av forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Forslagstiller og plankonsulent

Forslagstiller er Jessheimtoppen AS v/ Harald Holtet

Plankonsulent er Arconsult Ove Bøe AS v/ Andreas Broch.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å utvikle delområde K8 i vedtatt ny Byplan for Jessheim 2050, og legge til rette for etablering av boligblokkbebyggelse / kombinert bebyggelse og bidra til en transformasjon av området som en del av sentrumsutviklingen i Jessheim.

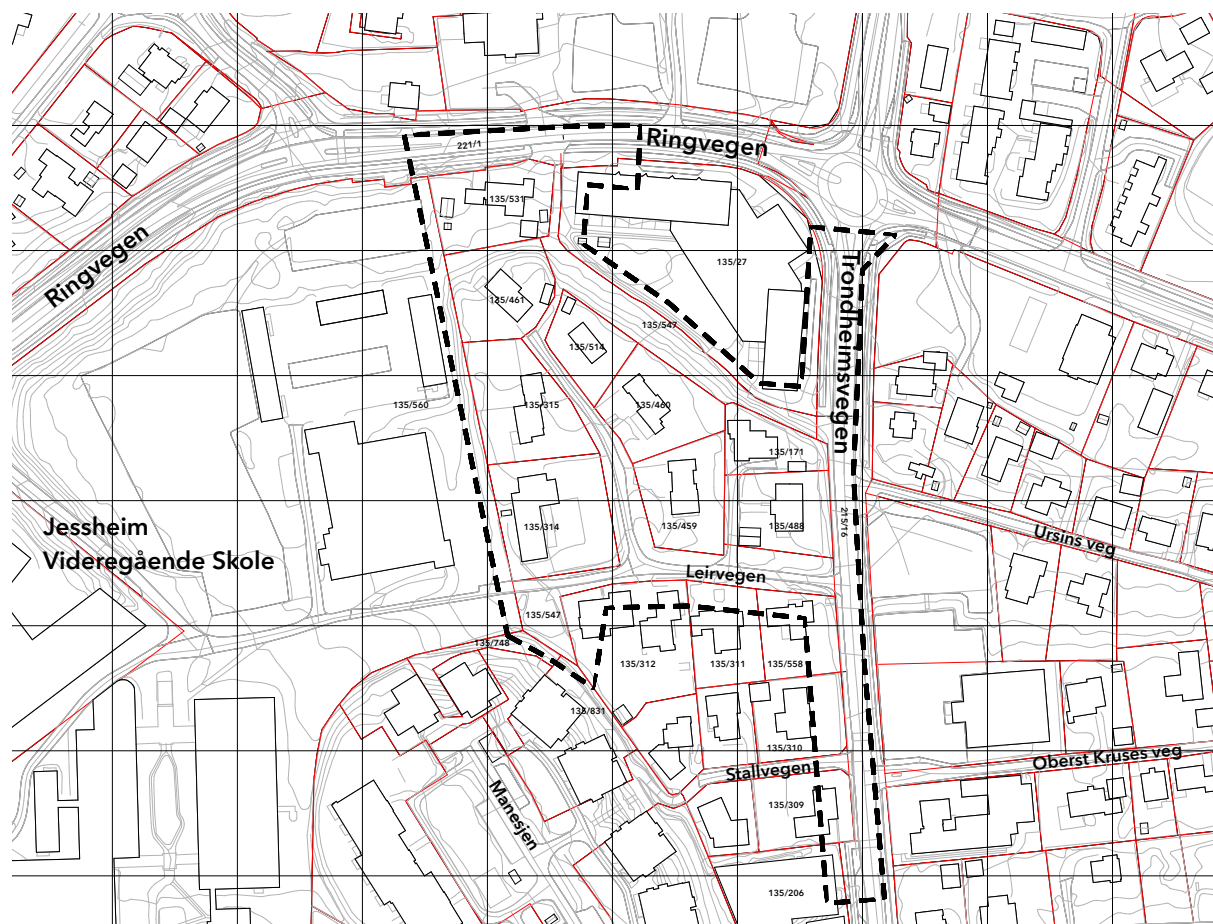
Planområdet

I vedtatt ny Byplan for Jessheim 2050 er området avsatt til kombinert formål, K8, med krav om felles planlegging. Området er ca. 16da, har en sentral beliggenhet i Jessheim og er avsatt til høy utnyttelse. K8 er avgrenset av fv. 1496 Trondheimsvegen i øst, eksisterende boligbebyggelse i sør, Jessheim videregående skole i vest og Ringvegen og Bekkebakken i nord.

Planområdet har en sentral beliggenhet med gang- og sykkelavstand til kollektivtransport, offentlig og privat servicetilbud samt andre sentrumsfunksjoner. Avstanden fra Leirvegen til Jessheim Stasjon er ca. 750 m og er beregnet til å utgjøre 10 minutters gange eller 3 minutter med sykkel.

Varslingsområdet

Varslingsområdet er vist på kartutsnitt med svart stiplet strek og utgjør ca 27,5 daa. Det er varslet et større areal enn antatt planavgrensning utgjør for å kunne fastsette en hensiktsmessig planavgrensning mot tilstøtende eiendommer og reguleringsplaner.



Kartutsnitt som viser avgrensning av varslingsområde (Arconsult Ove Bøe AS)

Gbnr	Adresse	Hjemmelshaver	Org.nr.
135/27	Ringvegen 42, 44, 46	Private hjemmelshavere	-
135/171	Leirvegen 3	Jessheimtoppen AS	814 888 002
135/206	Trondheimsvegen 98, 100, 102	Private hjemmelshavere	-
135/309	Trondheimsvegen 104	Privat hjemmelshaver	-
135/310	Trondheimsvegen 106	Privat hjemmelshaver	-
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	Privat hjemmelshaver	-
135/488	Leirvegen 1	Jessheimtoppen AS	814 888 002
135/514	Leirvegen 9	Privat hjemmelshaver	-
135/531	Ringvegen 48	Boligbyggelaget USBL	950 285 680
135/547	(vegareal Leirvegen)	Ullensaker kommune	933 649 768
135/748	(fellesareal Manesjen)	Fellessameiet Manesjen	888 882 472
135/831	Manesjen 9, 11	Private hjemmelshavere	-
215/16	(vegareal Trondheimsvegen)	Akershus Fylkeskommune	930 580 783
221/1	(vegareal Ringvegen)	Akershus Fylkeskommune	930 580 783

Tabell 1: Eiendommer som planlegges å inngå i planområdet.

Planlagt formål/tiltak/bebyggelse

Området består i dag av eksisterende eldre eneboligbebyggelse, forsamlingslokalet Lykkebo og vegareal for Leirvegen. Totalt utgjør varslingsområdet ca. 27,5 daa, inklusive Leirvegen.

Byplan for Jessheim forutsetter at området utvikles med høy utnyttelse. Lykkebo er vedtatt bevart og vil ivaretas i planarbeidet.

Planområdet foreslås regulert til boligblokkbebyggelse / kombinert bebyggelse med tilhørende grøntstruktur, vegarealer og gangveger, som en hensiktsmessig fortsettelse av fortettingen av Jessheim sentrum.

Da området befinner seg i sentrum og overordnet planverk legger til rette for en høy utnyttelse, er det planlagt bebyggelse med høyder og utnyttelse tilsvarende andre nyere regulerte områder i sentrum. Det planlegges også gode utearealer med tilstrekkelig plass mellom husene og gode solforhold. Da området befinner seg i nær avstand til kollektivknutepunktet Jessheim stasjon og bysentrum, og det i mobilitets og byutviklingsstrategi for Jessheim planlegges videre utvikling av Jessheim sentrum som sykkelby, er det ønskelig å legge til rette for at gange og sykkel skal være foretrukket transportalternativ.

Hovedadkomst til planområdet planlegges fra fv. 1496 Trondheimsvegen, via Leirvegen, i henhold til vedtatt reguleringsplan for Trondheimsvegen. På grunn av stor høydeforskjell til eiendommen 135/531 vil adkomst fra Ringvegen til denne eiendommen utredes i planprosessen.

Byplan for Jessheim stiller rekkefølgekrav knyttet til offentlig infrastruktur i forbindelse med utbygging av K8. Det vil i planprosessen være viktig å avklare hvordan både kostnader og gjennomføring av rekkefølgekravene fordeles.

Konsekvensutredning

Planen er vurdert opp mot forskrift om konsekvensutredninger (KU). 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.

Utbyggingsavtale

Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i forbindelse med detaljregulering og senere utbygging av K8.

Planprosess og medvirkning

Innkomne merknader behandles av forslagstiller, og vil følge saken til videre administrativ og politisk behandling i kommunen.

Spørsmål i forbindelse med varslet oppstart av reguleringsplan kan rettes til Arconsult Ove Bøe AS v/Andreas Broch på tlf. 915 22 761 eller andreas@arconsult.no

Eventuelle innspill eller merknader til planarbeidet skal rettes skriftlig til:

Arconsult Ove Bøe AS
Postboks 260
2051 Jessheim
eller
post@arconsult.no

Kopi sendes til postmottak@ullensaker.kommune.no, evt. i brev til Ullensaker kommune, Postboks 470, 2051 Jessheim.

Frist for innspill er 05.10.2025. Innsendelsen merkes med saksnummer 20/13167

Etter at frist for merknader er utløpt vil uttalelser bli oppsummer, kommentert og vedlagt videre behandling av planforslag. Ved utleggelse til offentlig ettersyn vil det igjen bli gitt en ny frist (til naboer/berørte/offentlige myndigheter) for å komme med merknader til de konkrete planforslagene.

Med vennlig hilsen

ARCONSULT OVE BØE AS



Broch, Andreas
Daglig leder / Arkitekt, MNAL