



Statsforvalteren

i Østfold, Buskerud, Oslo og Akershus

Vår dato:

13.02.2025

Vår ref:

2024/45919

Deres dato:

Deres ref:

ULLENSAKER KOMMUNE
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon
Tone Eid, 69 24 70 00

Vedtak - Reguleringsplan - klage - Ullensaker - detaljregulering for del av K2 Byplan - Gotaas

Statsforvalteren viser til kommunens oversendelse av klagesak 21.11.2024.

Vi har behandlet saken og vår konklusjon er:

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 19.03.2024. Klagen har ikke ført frem.

Sakens bakgrunn

Saken gjelder klage på detaljregulering for del av K2 Byplan – Gotaas vedtatt av kommunestyret 19.03.2024. Planen gjelder bygging av boliger i Jessheim sentrum, og bevaring av eksisterende bebyggelse Villa Fredheim og Bjørk.

Gotaas Utvikling AS og Step Eiendom AS er forslagsstiller og Dark Arkitekter AS har utarbeidet planforslaget.

Planforslaget ble lagt ut på offentlig høring i forbindelse med behandling i kommunestyret 29.11.2022.

Kommunestyret vedtok planen 19.03.2024.

Gotaasalleen sameie Hagehuset, Gotaasalleen sameie Torghuset og Gotaasalleen 11,13,15,17,19 klaget på vedtaket 28.04.2024. Klagerne viser i hovedsak til at:

- Viktige merknader er ikke tatt hensyn til.
- Trafikale forhold: Dette vil bli en stor total bilmengde på smal stikkveien inn fra Gotaasalleen. Vi kan ikke se at det er gjort beregninger på hvor beboerne i nybyggene vil gå. Det er ikke planlagt fortau på vestsiden av stikkveien.
- Høyder på ny bebyggelse: Det er foretatt en nedtrapping av bebyggelsen fra nord til syd. Det er meget bra, men innstengingen av Torghuset er ikke hensyntatt idet hus nr. 7

E-postadresse:
sfospost@statsforvalteren.no
Sikker melding:
www.statsforvalteren.no/melding

Postadresse:
Pb 325
1502 Moss

Besøksadresse:
Moss: Vogts gate 17
Drammen: Dr. Hansteinsgate 9
Oslo: Stensberggata 27

Telefon: 69 24 70 00
www.statsforvalteren.no/os
Org.nr. 974 761 319



- oppretholdes i 8. etasjer. Vi ba om en reduksjon på høyden med 2 etasjer for hus nr. 7, og opprettholder dette kravet. En reduksjon her vil gi betraktelig bedre lys, solforhold og utsyn.
- Utformingen av fasadene på nybyggene: Det står ingen ting om hvordan utforming av fasaden skal være. Vi ser viktigheten i at det estetiske, som signalbyggene Hagehuset og Torghuset er, videreføres i nytt prosjekt - dvs. samme fargevalg og ikke kontrast farger.
 - Garasjeanlegget for Hagehuset og Torghuset: Det skal bygges en garasjekjeller med adkomst gjennom garasjen til Hagehuset og Torghuset. Dette er ukjent og ikke avklart med dagens eiere av Hagehuset og Torghuset.

Kommunen tok ikke klagen til følge i møte 12.11.2024, og oversendte saken til Statsforvalteren.

Statsforvalteren forutsetter at partene er kjent med sakens dokumenter og gir derfor ikke ytterligere saksreferat.

Statsforvalteren som klageinstans i plansaker

Statsforvalteren er klageinstans for vedtak om reguleringsplaner etter plan- og bygningsloven. Myndigheten er delegert fra Kommunal- og distriktsdepartementet, jf. plan- og bygningsloven § 1-9. Vår myndighet som klageinstans følger av forvaltningsloven § 34.

Kommunestyret er planmyndighet. Det er kommunen som avgjør hvilke områder som skal med i reguleringsplanen og arealdisponeringen i planområdet. En vedtatt reguleringsplan er en politisk beslutning, der kommunestyret har avveid ulike planhensyn og interesser.

Som klageinstans skal vi legge stor vekt på det kommunale selvstyret ved prøving av det frie skjønn, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd. Ettersom kommunens vurderinger og vektning av ulike planhensyn og interesser vil være utøvelse av kommunens frie skjønn, skal det i utgangspunktet mye til for å sette disse vurderingene til side.

Statsforvalteren har også begrenset myndighet til å endre en plan i klagebehandlingen. Dersom Statsforvalteren mener det bør gjøres endringer, og kommunen er uenig i dette, må saken sendes til departementet for avgjørelse. Mer informasjon om vår myndighet som klageinstans står i reguleringsplanveilederen av 10.09.2018, rundskriv T-2/09 og T-8/86 og brev 16.01.2004 fra departementet.

Statsforvalteren ser slik på saken

Vurdering av klagene

- Trafikk

Klagerne viser til at planen vil føre til store bilmengder, at det ikke er gjort beregninger på hvor beboerne i nybyggene vil gå og at det ikke er planlagt fortau på vestsiden av stikkveien.

Kommunen vurderer klagepunktet og skriver:

«Det er regulert en veibredde på 5 meter + 2,5 meter fortau på østsiden av stikkvegen. Stikkvegen i sin helhet er videreført fra vedtatt detaljreguleringsplan for del av K2 Byplan - Gotaasalleen 3-7 vedtatt 19.6.2019. Det har ikke tidligere vært regulert fortau på stikkvegens østre side.



Det har fra planoppstart vært stilt krav fra Akershus Fylkeskommune om at innkjøringer i Trondheimsvegen skal saneres, og kommunen stilte krav til at adkomst til hele K2 området skal gå via Gotaasalleen og stikkvegen. Dette gjøres for å bedre trafikksikkerheten langs Trondheimsvegen ved at man unngår mange "brudd" på gang- og sykkelveger.

Det er parallelt med denne planprosessen arbeidet med regulering av Trondheimsvegen fra Cathinka Guldbergsveg til Jessheimkrysset. Trondheimsvegen reguleres for bedre å tilrettelegge for gående og syklende inn til Jessheim. Det reguleres et nytt tverrsnitt fra vei til gate i utforming hvor også fartsgrensen skal senkes til 30 km/t.

Det er også regulert og snart ferdig bygget omkjøringsveg. Jf. Mobilitets- og byutviklingsstrategien for Jessheim skal omkjøringsvegen avlaste gjennomkjøringstrafikken som i dag går i Trondheimsvegen, Gotaasalleen og videre ut på Algarheimsvegen. I detaljreguleringsplanen for del av K2 Byplan - Gotaas er det regulert nytt tverrsnitt i Gotaasalleen og et gatetun mellom Herredshuset og gamle banken. Gatetunet skal utformes på de myke trafikkantenes premisser. Intensjonen i Mobilitets- og byutviklingsstrategien og den vedtatte planen er også at på sikt skal Gotaasalleen stenges for gjennomkjøring. De overnevnte grepene vil redusere trafikken i Gotaasalleen på sikt.

Det er i tillegg lagt opp til flere snarveger gjennom eksisterende utbyggelse, Hagehuset og Torghuset og i den vedtatte reguleringsplanen for Gotaas som kobler seg på Gotaasalleen og Trondheimsvegen. I tillegg er det planlagt arealer for nedkast til renovasjon langs stikkvegen. Sammen med en byggegrense til vegen på 4 meter vil det bli gangarealer langs stikkvegen på vestsiden. Det er regulert snuhammer i enden av stikkvegen.

Kommunen er i gang med detaljprosjektering av gatetunet»

Vi kommer til at vei, avkjørsel og trafikk er vurdert tilstrekkelig. Vi viser til reguleringen av vei, avkjørsel og trafikk i planen §§ 5.1, 5.2 og § 5.3, og kommunens redegjørelse over. Vi kan ikke se at det foreligger feil i forbindelse med vedtakelse av bestemmelsene, slik som feil bruk av rettsregler eller at det er tatt utgangspunkt i feil faktiske forhold. Klager viser til at hensynet til gående ikke er vurdert. Hensynet er vurdert. Vi viser til kommunens redegjørelse over. Klagen har ikke ført frem på dette punkt.

- Høyder

Klagerne viser også til at det er bedt om en reduksjon av høyde på hus nummer syv, og at dette vil gi bedre lys, solforhold og utsyn.

Kommunen vurderer klagepunktet og skriver:

«Det er sikret i plankartet en byggegrense på 4 meter til formålsgrensen for kjøreveg. I tillegg kommer regulert byggegrense for Torghuset som er 4 meter til formålsgrensen for fortau og bredden på regulert vei og fortau som er 7,5 meter. Kommunen har vurdert at dette er en hensiktsmessig avstand til eksisterende bygg. På denne måten sikres det en fornuftig utnyttelse og mellomrom mellom bebyggelsen. For «Punkthusene» (bygg 4 og 7) som ligger langs stikkvegen åpnes det for maks 6 etasjer og 8 etasjer.



En reduksjon på 2 etasjer på bygg 7 kan bedre lys og utsyn for de øverste etasjene. Det må påberegnes at leiligheter i 1. etasje kan få endrede forhold med en slik byutvikling. Ut ifra plankart og illustrasjonsplan er det den søndre delen av Torghuset som blir berørt av bygg 7. Bygg 6 som blir liggende ved siden av den nordre delen av Torghuset har 5 etasjer.»

Høyde er regulert i planen punkt § 4.23 og plankartet. Vi kan heller ikke se at det foreligger feil i forbindelse med vedtakelse av denne bestemmelsen. Vi understreker at det er kommunen, og ikke Statsforvalteren, som avgjør arealdisponeringen/høyde på bebyggelse i et planområde. Klagen har ikke ført frem på dette punkt.

- Utforming

Klagerne viser til at det ikke står noe om hvordan utforming av fasaden skal være, og viser til at det er viktig at fasadene ikke oppføres i kontrastfarger.

Kommunen vurderer klagespunktet og skriver:

«Det er sikret bestemmelser for utforming av bebyggelsen innenfor planområdet. Det er stilt krav til at det skal utarbeides en estetisk redegjørelse som i detalj skal redegjøre for hvordan volum, høyder, farge- og materialvalg som er valgt for hvert enkelt bygg og at dette ivaretar intensjonen og kravet i reguleringsplanen. Det skal være variert fasademateriale i tre, fasadepuss og tegl. I tillegg er dokumentet *Veiledende material- og fargepalett for bebyggelsen innenfor delfelt BKB og BBB i reguleringsplanen for del av K2 Byplan Gotaas*», datert 14.01.2022 skal følges. Kommunen har vurdert fargepaletten og mener denne er i harmoni med eksisterende bebyggelse.»

Utforming er regulert i planen § 4.2.4, og vi kan ikke se at det foreligger feil i forbindelse med vedtakelse av bestemmelsen. Utformingen av fasader, slik som materialbruk og farger, er relativt detaljert regulert. Klagen har ikke ført frem på dette punkt.

- Garasjeanlegg

Klagerne viser til at det skal bygges garasjekjeller med adkomst gjennom garasjen til Hagehuset og Torghuset, og at det ikke er avklart med eiere.

Kommunen skriver at dette kun er nevnt i planbestemmelsen, og at planen ikke krever dette:

«Koblingen til eksisterende parkeringskjeller for delfelt BBB er nevnt i planbeskrivelsen og på situasjonskartet. Disse dokumentene er ikke juridisk bindende. Det er i bestemmelsene ikke knyttet noe krav til påkobling. Det er sikret i bestemmelsen § 7.2 *Bestemmelsesområde #2*, at adkomst til parkeringskjeller skal være fra f_SKV. I plankartet er det regulert to adkomster fra stikkvegen.»

Garasjen har regulert adkomst fra stikkvei, og vi kan ikke se at det er feil ved vedtakelse av bestemmelsen. Klagen har ikke ført frem på dette punkt.

Oppsummering

Statsforvalteren har kommet til at planforslaget er tilfredsstillende opplyst og at vi har tilstrekkelig grunnlag til å fatte en avgjørelse.



Etter Statsforvalterens oppfatning har kommunen foretatt en tilfredsstillende vurdering av de ulike hensyn som er kommet frem gjennom utarbeidelsen av planen. Vi understreker at arealdisponering beror på et lokalpolitisk skjønn, som klageinstansen skal være varsom med å overprøve, jf. forvaltningsloven § 34 andre ledd tredje setning.

Vi kan heller ikke se at det foreligger saksbehandlingsfeil som tilsier at planvedtaket er ugyldig.

Klagen har ikke ført frem. Kommunestyrets vedtak blir stående uendret.

Konklusjon

Statsforvalteren opprettholder kommunens vedtak 19.03.2024. Klagen har ikke ført frem.

Vedtaket er endelig og kan ikke klages på, jf. forvaltningsloven § 28 tredje ledd.

Med hilsen

Odd Meldal
seksjonssjef
Juridisk avdeling

Tone Eid
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

GOTAAS UTVIKLING AS
Kyrre Stenbro

c/o AF Gruppen Norge AS Postboks 6272 Etterstad
Gotaasalleen 17

0603 OSLO
2050 Jessheim