

Beskrivelse av endring av plan

Meiserudtunet, gbnr. 81/7 og 81/124, Algarheim planID 388



Innhold

1	BAKGRUNN	3
2	PLANPROSESS	3
3	PLANSTATUS	4
4	BESKRIVELSE AV ENDRING	5
5	VURDERING AV KONSEKVENSER	15
6	RISIKO- OG SÅRBARHETSVURDERING AV ENDRING.....	22
7	OPPSUMMERING.....	22

1 BAKGRUNN

Meiserudtunet er et sentrumsnært tomteområde lokalisert langs Algarheimsvegen. Kommunestyret vedtok den 10.10.2017 en detaljregulering for området. Planforslaget som ble vedtatt åpner for å bygge 15 rekkehusboliger på det som er et tidligere gårdstun i et eksisterende boligfelt langs Algarheimsvegen. Illustrasjonsmaterialet som lå til grunn for planen viste boliger lagt i 3 rekker rundt et felles uteareal - noe som vil gi en kompakt og sammenhengende boligrekke.



Figur 1. viser opprinnelige planer for utbygging fra 2017. Illustrasjon: Plan1

Så langt er det ikke iverksatt utbygging på tomten, og eierforholdene er endret siden reguleringsplanen ble vedtatt. Da planen om 15 boliger i rekke ble vedtatt, var området eid og regulert av WTB Bygg AS. Dagens eier er Meiserudtunet AS, et datterselskap i Fundament Gruppen AS som er et selskap som driver sin virksomhet lokalt i Ullensaker.

Meiserudtunet AS ønsker å tilpasse utforming og boligtypologi på tomten og har derfor fremmet søknad om endring av vedtatt detaljregulering. Prosjektet er endret til å være i tråd med det markedet i området etterspør og gir en bedre tilpasning til nabolaget. I tillegg er prosjektet i tråd med politiske ønsker om at det skal bygges flere større eneboliger i kommunen for å sikre et bedre tilbud for nye innbyggere. Ny løsning reduserer antall boenheter som gir mindre biltrafikken, legger til rette for store, moderne eneboliger med et spennende uttrykk, og skaper et helhetlig bomiljø med gode løsninger.

2 PLANPROSESS

2.1 Forenklet prosess

De omtalte endringene i reguleringsplanene søkes gjennomført som en forenklet prosess. Det vurderes at de foreslåtte endringene er i tråd med føringene i pbl. §12-14 ledd 2-3.

Reguleringsendringer følger i utgangspunktet samme regler som ved utarbeidelse av reguleringsplan, men for noen endringer er det i loven lagt opp til en enklere prosess. Dette gjelder endringer som i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, endringer som ikke går utover

hoveddrammene i planen, og som ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. For en nærmere beskrivelse av endringene vises det til kap. 4.

Det tas sikte på at reguleringsendringen kan vedtas på nyåret 2023.

2.2 Varsel om endring

Varsel om endring av reguleringsarbeider annonseres på kommunens nettsider og konsulentens hjemmeside.

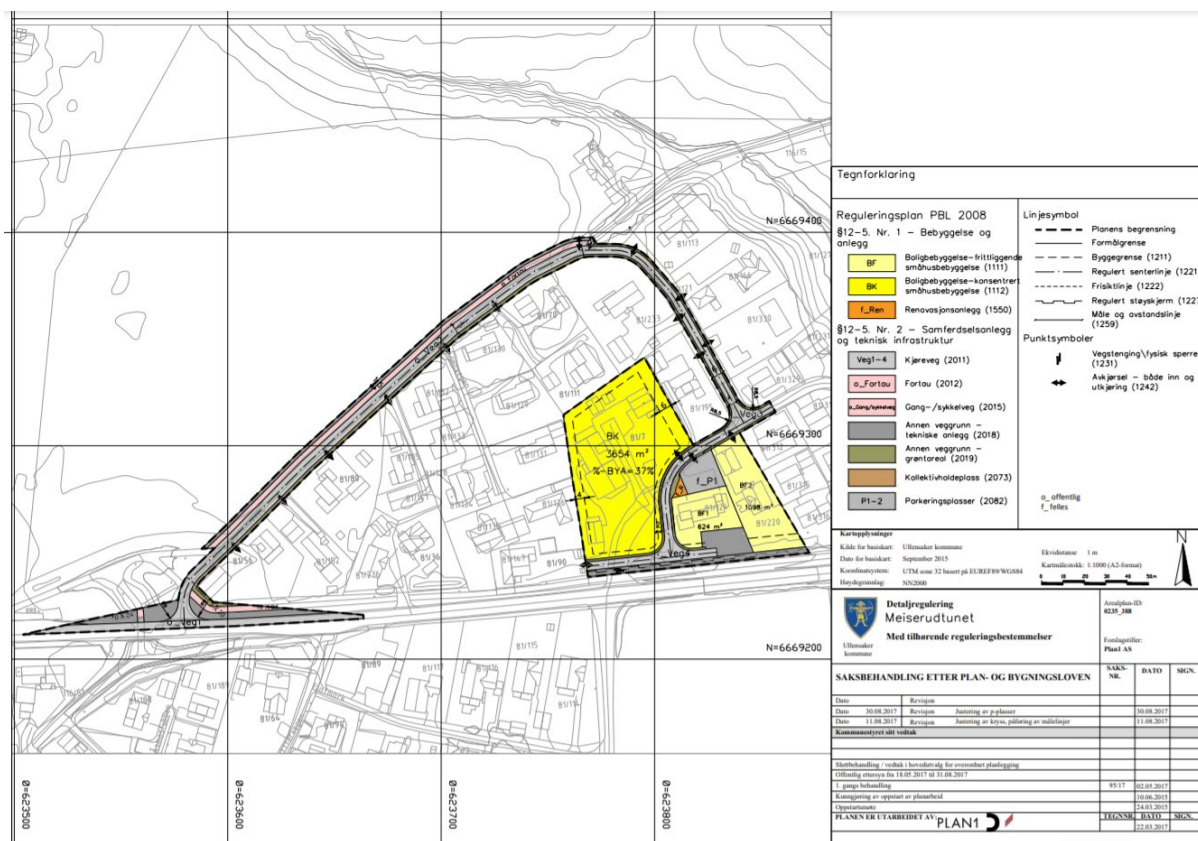
Det sendes ut høringsbrev til berørte eiendommer og regionale myndigheter. I tillegg skal planendringene varsles i Romerike Blad. Frist for uttalelse er minimum 3 uker fra varsling.

3 PLANSTATUS

Området er i kommuneplan for Ullensaker 2021-2030 avsatt til boligbebyggelse, nåværende. Dette er en videreføring fra tidligere kommuneplan.

I vedtatt detaljregulering er gbnr. 81/7 og 81/124 avsatt til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg omfatter gjeldende reguleringsplan Gamle Algarheimsveg inklusive fortau og kryssområde mot fylkesvegen, samt Meiserudvegen. Området som skal bygges med nye boenheter er avsatt til konsentrert småhusbebyggelse med %BYA=37%. Eksisterende bebyggelse er videreført som frittliggende småhusbebyggelse med %BYA=30%.

Gjeldende plankart er gjengitt nedenfor.



Figur 2. Gjeldende reguleringsplankart utarbeidet av Plan1.

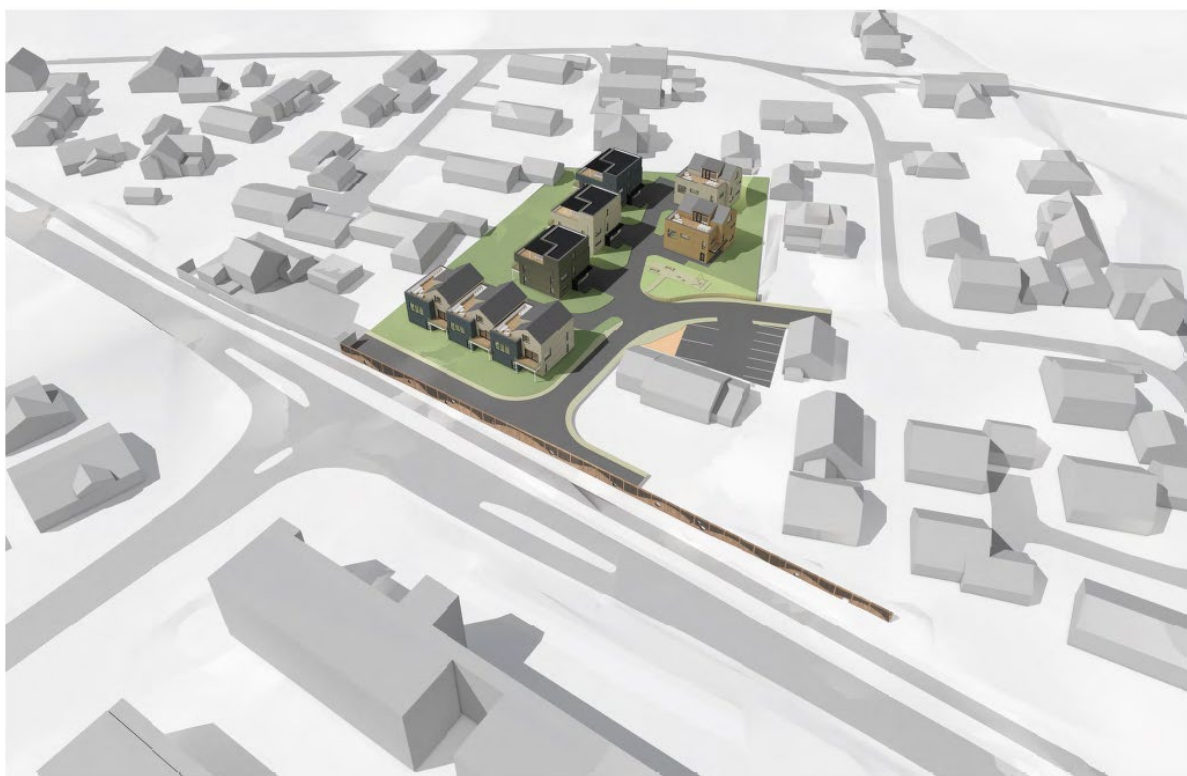
4 BESKRIVELSE AV ENDRING

4.1 Kvaliteter ved nytt prosjekt

Tiltakshavers ambisjon med dette prosjektet er å levere boliger som kompletterer et etablert boligområde og blir en naturlig del av omgivelsene. Ambisjonen er å løfte utforming og materialvalg slik at husene og omgivelsene oppleves spennende og som kvalitetsbærende. Det er vektlagt å utforme store hus med smarte romløsninger og materialer. Hensikten er å tilføre området noe nytt og spennende i tråd med det markedet etterspør.

I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål. Detaljreguleringsplan for området er vedtatt og området kan bebygges i henhold til denne. Med forslag til reguleringsendring reduseres antall boenheter, man endrer bebyggelsesstrukturen fra rekkehus til flere enkeltstående boliger. Det gir luft mellom husene, større uteområder og mer private hageløsninger for de som vil kjøpe boliger.

Boligene etableres i et barnevennlig nærområde med gangavstand til barnehage, Algarheim barneskole, og Allergot Ungdomsskole. I nærområdet finnes dagligvareforretning og bussholdeplass i umiddelbar nærhet, og det er bussforbindelse til Jessheim. Avstanden til ishall, skiløyper, hesteridning, treningssenter m.m er kort, og på den måten er dette boliger som vil være attraktive for yngre kjøpergrupper/familier. Den korte avstanden til Jessheim sentrum og et bredt utvalg av fasiliteter; innholdsrikt kjøpesenter, kino, banker, uteliv og en rekke serveringssteder underbygger dette. Nærområdet har i tillegg et godt utbygget gang- og sykkelveinett til skoler og til Jessheim sentrum, et nett som utbygger videreutvikler med fortau og ny kryssløsning i forbindelse med opparbeidelse av området.



Andre vesentlige forhold

Meiserudtunet AS vil med gjennomføring av prosjektet utbedre Gamle Algarheimsveg med fortau og opparbeidet krysset med Algarheimsvegen i henhold til vedtatt plan. Videre vil man med gjennomføring av planen få opparbeidet den interne vegen V4 som gir en bedre trafikal løsning i området. Dagens avkjøring ut på fylkesvegen (Algarheimsvegen) stenges og det settes opp støyskjerm som skal utformes i en tiltalende form.

Hensikten med planendringen er å endre fra konsentrert bebyggelse i form av rekkehus (BK) med parkering i kjeller til en kombinasjon med eneboliger (BF) og rekkehus (BK), og tilpasse plan og bestemmelser til dette. Antall boliger reduseres fra 15 til 8 og parkering løses på terreng og/eller i carport/garasje.

4.2 Forslag til endringer og ny situasjonsplan

Forslag til endring består av følgende hovedpunkter:

- Endre fra konsentrert til frittliggende småhusbebyggelse på deler av området med en reduksjon i antall enheter fra 15 til 8.
- Høyden på ny bebyggelse er endret fra pulttak med laveste gesims 6,5 m og høyeste gesims 9,5 m, til saltak med maks gesimshøyde 8 m og mønehøyde 9,9 m og flatt tak med maks gesimshøyde på 9,9 m på inntil 70 % av samlet BYA.
- Parkering gjennomføres på terreng eller i carport/garasje. Det etableres ikke parkeringskjeller.
- Det anlegges felles lekeplass som en del av MUA i henhold til føringene i nylig vedtatt kommuneplan.
- Renovasjon løses ved den enkelte bolig med private avfallsbeholdere. Område avsatt til renovasjon kan benyttes til oppstilling av avfallsbeholdere ved tømning.
- Endring i rekkefølgekrav 2.2 som omhandler Gml. Algarheimsveg samt kryss med Fv. 174. Tiltakene skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse over grunnmur/fundament. Dette for å sikre en hensiktsmessig fremdrift i utbyggingen.
- Det er tatt inn tillegg i rekkefølgekrav 2.4 for støyskjerm som sikrer omlegging av VA-ledninger og avstand til kommunal vannledning.
- Bestemmelser og plankart oppdateres i henhold til planlagt endring av bebyggelsen samt med tillegg anført av kommunen
- Plankart er i tillegg justert slik at det følger eiendomsgrensene i nord og mot vest, det er tatt inn påkrevd breddeutvidelse i sving på interneveg (f_V4) og unøyaktigheter (inntil 38 cm) i byggegrenser er justert for BK1, støyskjerm er justert litt nordover slik at den kommer i formålsgrensen.



Figur 3. Oppdatert situasjonsplan for område BF3 og BK1. Arealtek AS

4.3 Endringer i areallformål

Type bebyggelse inkl. parkering

Det foreslås en endring av planformål fra konsentrert småhusbebyggelse (BK) til frittliggende småhusbebyggelse (BF) på deler av planområdet.

Byggegrenser videreføres tilsvarende som i eksisterende plan med unntak av mot vest innenfor BF3 hvor den er økt fra 4 til 6 m for å gi litt mer luft mot naboene. Dette er tilsvarende som mot øst.

Når det gjelder utnyttelsesgrad settes denne til %BYA=40% for område med konsentrert bebyggelse og %BYA=35 % for område med frittliggende bebyggelse. Dette er en justering fra vedtatt situasjon hvor hele området var avsatt med utnyttelsesgrad %BYA=37%. Planområdet vil allikevel oppleves vesentlig mer luftig med en endring fra tre rekkehus til en blanding mellom 5 eneboliger og 3

eneboliger i kjede. Boligene har også mer varierte høyder og takformer for å tilpasse seg omkringliggende bebyggelse. Boligområdet fremstår mer åpent ved at bebyggelsen deles opp og det slippes til mer lys/sol mellom bebyggelsen. Den delen av området som er gitt høyere utnyttelse ligger mot Algarheimsvegen og påvirker i svært liten grad omkringliggende, eksisterende bebyggelse. Øvrig del av området har redusert utnyttelsesgrad og er i planen endret fra rekkehus til eneboliger.

Det planlegges boliger med en kombinasjon av saltak og flatt tak for å skape variasjon og samtidig ta opp i seg den dominerende takformen i området som er saltak. Innenfor områdene BF3 er maksimal byggehøyde 9,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng for boliger med flatt tak. Bebygd areal i 3. etasje kan ikke overstige 70% av bygningens samlede BYA for å sikre varierte høyder på bebyggelsen. Resterende areal kan benyttes til ikke-overdekt takterrasse. Byggegrensen er i tillegg trukket 6 meter fra eiendomsgrensen. For boliger med saltak, som skal plasseres mot øst og gbnr. 81/195, er maksimal tillatt gesimshøyde 8,0 meter og maksimal tillatt mønehøyde 9,9 meter. Det er i tillegg krav til at møneretningen skal være øst-vestlig og utvidet byggegrense på 6 meter videreføres. Boligtyper og plassering er illustrert i figur 4 og 5 nedenfor.

I vedtatt plan har bebyggelsen pulttak med laveste gesims inntil 6,5 meter og høyeste gesims inntil 9,5 meter. Det er vurdert at endring i høyder ikke vil medføre vesentlig større ulemper mot naboene enn tilfellet med eksisterende plan da bygningene har mer varierte høyder og takformer, antall enheter er reusert og det er mer luft mellom bebyggelsen.

Planlagt rekkehus er plassert mot Algarheimvegen hvor det på motstående side er kommet opp et større leilighetskompleks.





guleringsplan
rt

ARCONSULT OVE BØE
arkitektur | plan | interiør
postboks 260, 2051 jessheim | tlf. 63 97 31 79 | post@arconsult.no

Figur 5. 3D-illustrasjon over forslag til ny bebyggelse innenfor BF3 og BK1 sett fra Algarheimvegen. Illustrasjon ARCONSULT

Det ble opprinnelig planlagt parkeringskjeller. Med endring i antall enheter og type bebyggelse legges det til rette for parkering på terreng med mulighet for to p-plasser per boenhet.

For eneboligene innenfor BF3 etableres det 2 p-plasser per tomt. Én parkeringsplass er planlagt i garasje/carport og én på terreng.

For konsentrert bebyggelse er det i kommuneplanen krav om min. 1,5 p-plass per boenhet hvorav 0,2 p-plasser avsettes til gjesteparkering. Innenfor BK1 planlegges boligene med én parkeringsplass i egen bolig, samt én parkeringsplass på felles parkering (f_P1). Det vil her også avsettes felles gjesteparkering. Felles parkering (f_P1) er felles for gbnr. 81/7 og 81/124. I tillegg videreføres 2 HC-plass innenfor f_P1.

Adkomst

Adkomst er via Gamle Algarheimveg og Meiserudvegen. Meiserudvegen blir en blindveg. Adkomst til nye boliger er vist med adkomstpil som kan sidevegs forskyves. Vedtatt reguleringsplan forutsetter at eksisterende utkjøring på fylkesvegen stenges. Dette videreføres.

Intern adkomst til boligene blir via en felles tunløsning for de nye boligene. Kjøretøy kan snu på egen grunn eller via intert kjøreareal. Planlagt antall boenheter vil generere lite trafikk, og det vil være lav fart slik at løsningen ikke medfører trafikkfare. Det er ikke krav om snuplass på egen grunn da dette forbruker uforholdsmessig mye areal av tomtene, og gir mye «gråareal» som er uheldig både av hensyn til bokvalitet, andel grøntareal og lokal overvannshåndtering. Denne løsningen er i henhold til veiledning fra Byggforsk (Planlegging av småhusområder – Veier og parkering nr. 312.015). I felles kommunal veinorm er dette i henhold til føringene for felles avkjørsel. Det skal ikke rygges ut på offentlig veg.

Område for renovasjon

Det legges ikke opp til nedgravde avfallsbeholdere, til det planlegges det med for få boenheter. Det er heller ikke et krav om dette i kommuneplanen. Område avsatt til renovasjon i planen videreføres. Området skal benyttes til midlertidig oppstilling av avfallsbeholdere i forbindelse med tømming, for boenheter innenfor BK1 og BF3. Slik unngår man at renovasjonsbilen må kjøre inn på boligområdet for henting av husholdningssøppel.

Lekeplass og uteoppholdsareal

Krav til MUA følger kravene i nylig vedtatt kommuneplan med minimum 200 m² uteoppholdsareal for eneboliger og minimum 100 m² for konsentrert bebyggelse.

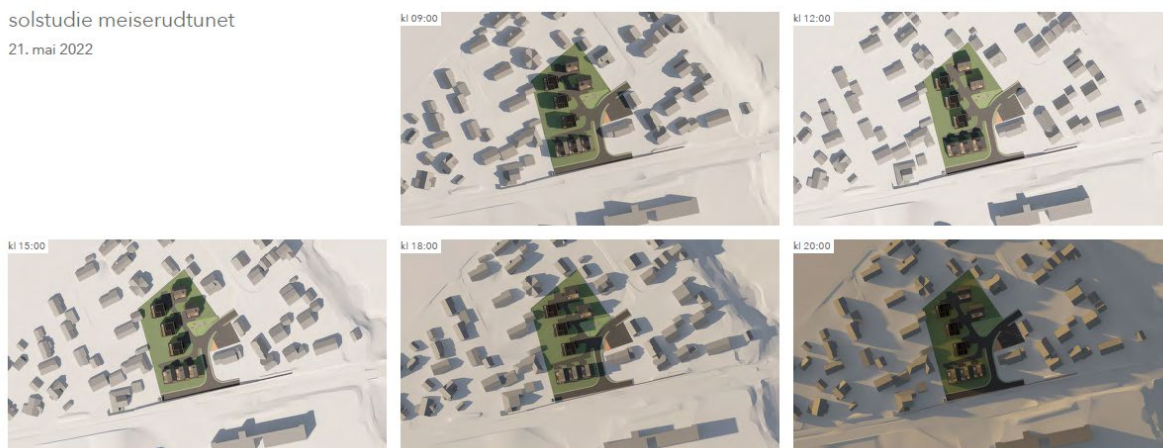
I tillegg planlegges alle boligene med takterrasse som vil gi gode uteoppholdsarealer skjermet for innsyn. Disse arealene kommer i tillegg til MUA på terreng, i tråd med kravet i kommuneplanen.

For alle boenhetene inkluderes en andel av MUA (25 m²) i felles lekeplass som etableres sentralt i forhold til nye boliger. Lekeområdet skal beplantes og det skal tilrettelegges med to varierte lekeapparater og sittegruppe. Lekeplassen grenser til Meiserudvegen og intern adkomst. Plassering er valgt etter en helhetlig vurdering; Trafikken forbi lekeplassen er lav og kun knyttet til 9 boliger tilhørende samme nabolag. Det er ikke gjennomkjøring. Lekeplassen, som for eksisterende beboere kan oppleves som en ulempe, er plassert med noe avstand til eksisterende boliger. Det er kort veg fra alle nye boliger og plasseringen er den plasseringen på eiendommen som gir best solforhold gjennom hele dagen. Det er prioritert en plassering med best solforhold fra formiddag til ettermiddag, fremfor gode solforhold på kveld.

Sol/skygge-analyse

Det er gjennomført sol/skygge-analyse for nye boliger og omkringliggende bebyggelse. Nedenfor vises analysen for et utvalgt tidspunkt (21. mai) for tidspunktene 09, 12, 15, 18 og 20 iht. kommunens veileder. For datoene 21.3, 21.4 og 21.6 ligger analysen vedlagt.

solstudie meiserudtunet
21. mai 2022



Figur 6. Solstudier for 21. mai kl. 09, 12, 15, 18 og 20

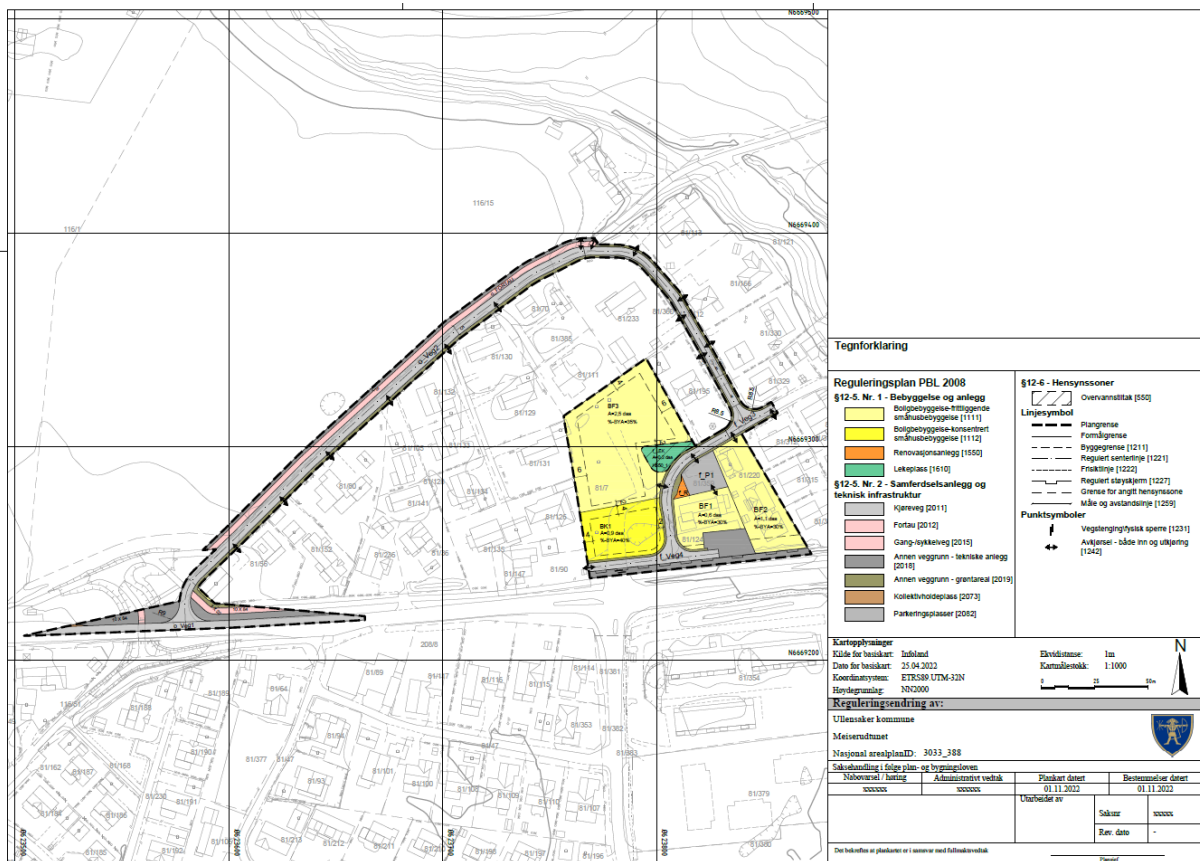
4.4 Plankart

Nedenfor er utsnitt av plankartet som viser endringene innenfor opprinnelig område BK og oppdatert plankart. Det gjøres kun endring av arealformålene innenfor opprinnelig område for konsentrert bebyggelse.

Endring av detaljregulering – Meiserudtunet – planID 388



Figur 7. Utsnitt av foreslått endring av plankart fra BK (gjeldende plan til venstre) til BF3, BK1 og LEK.



Figur 8. Oppdatert plankart

4.5 Endringer av planbestemmelsene

Nedenfor gjengis endringer i gjeldende bestemmelser som omhandler mer en rent tekstlige justeringer og presiseringer.

Endringene knytter seg til endret utbygging. I tillegg er det tatt inn justeringer og bestemmelse om miljøoppfølgingsplan og hensynssone etter innspill fra kommunen. Nummereringen er i hovedsak i henhold til vedtatt plan. Oppdaterte bestemmelser og gjeldende bestemmelser ligger vedlagt i sin helhet.

2.1 Teknisk infrastruktur

Bestemmelsen er omarbeidet etter innspill fra kommunen og supplert med rekkefølgekrav for VAO.

2.2 Veger

Første avsnitt er supplert med «over grunnmur/fundament»: V2 (Gml. Algarheimsveg) med fortau, samt krysset mellom V2 og V1 (Fv. 174) skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse *over grunnmur/fundament*.

2.4 Støyskjerming

Det er supplert med 3 avsnitt knyttet til støyskerm og eksisterende VAO-ledninger. Tillegg: *Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av støyskerm eller nye boliger skal kommunale ledninger nær støyskjermen være fysisk sikret eller omlagt i henhold til normer og kommunens krav. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for dette arbeidet skal være gitt.*

Før det gis igangsettingstillatelse for oppføring av nye boliger skal eksisterende stikkledninger under støyskjermen være omlagt i henhold til kommunens regelverk og krav. Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for dette arbeidet skal være gitt.

Støyskerm kan ikke anlegges nærmere kommunal vannledning enn 4 meter ved normal gravedybde.

3.3 Uteoppholdsareal

Tillegg og justeringer tilpasset ny bebyggelse: *Alle boenheter skal ha tilgang til privat uteoppholdsareal på terreng. Terrasse på bakkenivå som ikke er overbygd og som stikker mindre enn 0,5 meter over bakken inngår i MUA. Lekeplass inngår som del av felles uteoppholdsareal med 25 m² per boenhet.*

- Eneboliger: min. 200 m² hvorav et areal på minst 80 m² skal være sammenhengende.

Lengde/breddeforhold skal ikke overstige 2:1

- Konsentrert småhusbebyggelse: min. 100 m² hvorav 50 m² skal være sammenhengende og ha en minimum bredde på 5 meter

Felles uteoppholdsarealer skal være solbelyst til sammen 5 timer 1.mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00 for minimum halvparten av området, skjermes mot trafikk, forurensning, støy. Det vises her til støyretningslinje T-1442/2021. Uteområder og lekeareal som ikke tilfredsstiller kravene for støy kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet.

3.6 Lokal stabilitet

Slettes etter innspill fra kommunen da den knyttet seg til forrige utbygging med parkeringskjeller.

3.6 Støyskjerming

Bestemmelsen er oppdatert med henvisning til T-1442/21.

Tillegg: Dette omfatter også støy i anleggsfasen

Støyskjerm skal ha tre som hovedmateriale og innslag av glass. Støyskjermen skal være i naturfarger.

Innenfor BK1 skal 50% av rom med støyfølsomt bruksformål vende mot side hvor støynivå utenfor åpningsbart vindu eller balkongdør ikke overskrider grenseverdiene i T-1442/21. Minimum ett soverom skal vende mot stille side.

3.9 Miljøoppfølgingsplan (NY)

Det skal utarbeides avbøtende tiltak for anleggsfasen mot forurensende avrenning, for å ivareta vannmiljøet.

4.2 Frittliggende boligbebyggelse - BF3 (ny bestemmelse)

4.2.1 Type bebyggelse

Innenfor BF3 tillates oppført frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger med maks 5 boenheter.

4.2.2 Grad av utnyttning

Maksimalt tillatt grad av utnyttelse %BYA = 35%.

4.2.3 Byggehøyde og takform

Bebyggelsen kan oppføres med saltak eller flatt tak. Inntil 3 boenheter kan ha flatt tak. Boliger mot gbnr. 81/195 skal ha saltak og møneretning skal være øst-vestlig. Deler av boligene kan ha flatt tak dersom denne benyttes til takterrasse.

For boliger med saltak er maksimal tillatt gesimshøyde 8,0 meter, og maksimal tillatt mønehøyde 9,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates i tillegg oppløft med høyere gesimshøyde i forbindelse med tilkomst til takterrasse.

For boliger med flatt tak er maksimal tillatt gesimshøyde er 9,9 m over gjennomsnittlig planert terreng. Bebygd areal i 3. etasje kan ikke overstige 70% av bygningens samlede BYA. Resterende areal kan benyttes til ikke overdekt takterrasse

4.2.4 Parkering

Det skal avsettes 2 parkeringsplasser på minimum 18 m² pr. boenhet hvorav minst en i carport/garasje.

Kjøretøy kan snu på egen grunn eller via felles avkjørsel.

4.3 Konsentrert boligbebyggelse - BK1

4.3.1 Type bebyggelse

Tillegg: Innenfor felt BK1 kan det oppføres konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus

4.3.2 Grad av utnyttning

Endring: Maksimalt tillatt grad av utnyttelse av felt BK1 er %BYA = 40%.

4.3.3 Antall boenheter

Endring: Maksimalt 3 nye boenheter kan bygges innenfor BK1

4.3.4 Byggehøyder og takform

Bebyggelsen skal oppføres med saltak. Deler av bebyggelsen kan ha flatt tak dersom denne benyttes til takterrasse.

Maksimal tillatt gesimshøyde er 8,0 meter, og maksimal tillatt mønehøyde 9,9 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Det tillates i tillegg oppløft med høyere gesimshøyde i forbindelse med tilkomst til takterrasse.

Bebygd areal i 3. etasje kan ikke overstige 70% av bygningens samlede BYA. Resterende areal kan benyttes til ikke overdekt takterrasse

4.3.5 Parkering

Justering og tilpasning til ny bebyggelse: Det skal avsettes *min. 1 innebygd p-plass i egen bolig og minimum 0,5 parkeringsplass pr. boenhet innenfor område f_P1.*

Det skal settes av min. 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til gjesteparkering innenfor område f_P1.

Det skal avsettes plass til sykkelparkering med 2 plasser pr. boenhet innenfor område BK1.

Kjøretøy kan snu på egen grunn eller via felles avkjørsel.

4.3.7 Dokumentasjon

Slettes da huset er revet: Bolighus innenfor gnr. 81/7 som er registrert i SEFRAK, sefraknr. 235-803-034, skaldokumenteres ved nedtaking.

4.4 Renovasjon (ny bestemmelse)

Innenfor område f_R tillates plassert avfallsbeholdere. Området skal benyttes til felles avfallsbeholdere og midlertidig oppstilling av private avfallsbeholdere tilhørende område BF3 og BK1.

4.5 Lekeplass (ny bestemmelse)

f_LEK avsettes til nærlekeplass for område BF3 og BK1.

Lekeplassen skal inneholde minimum 2 varierte lekeapparater og sittegruppe.

Det skal gjerdes langs veg 4.

5.4 Parkeringsplasser

Tillegg: *Det skal etableres 8 p-plasser hvorav 2 for HC-parkering innenfor f_P1*

6. Bestemmelser til hensynssoner (NY)

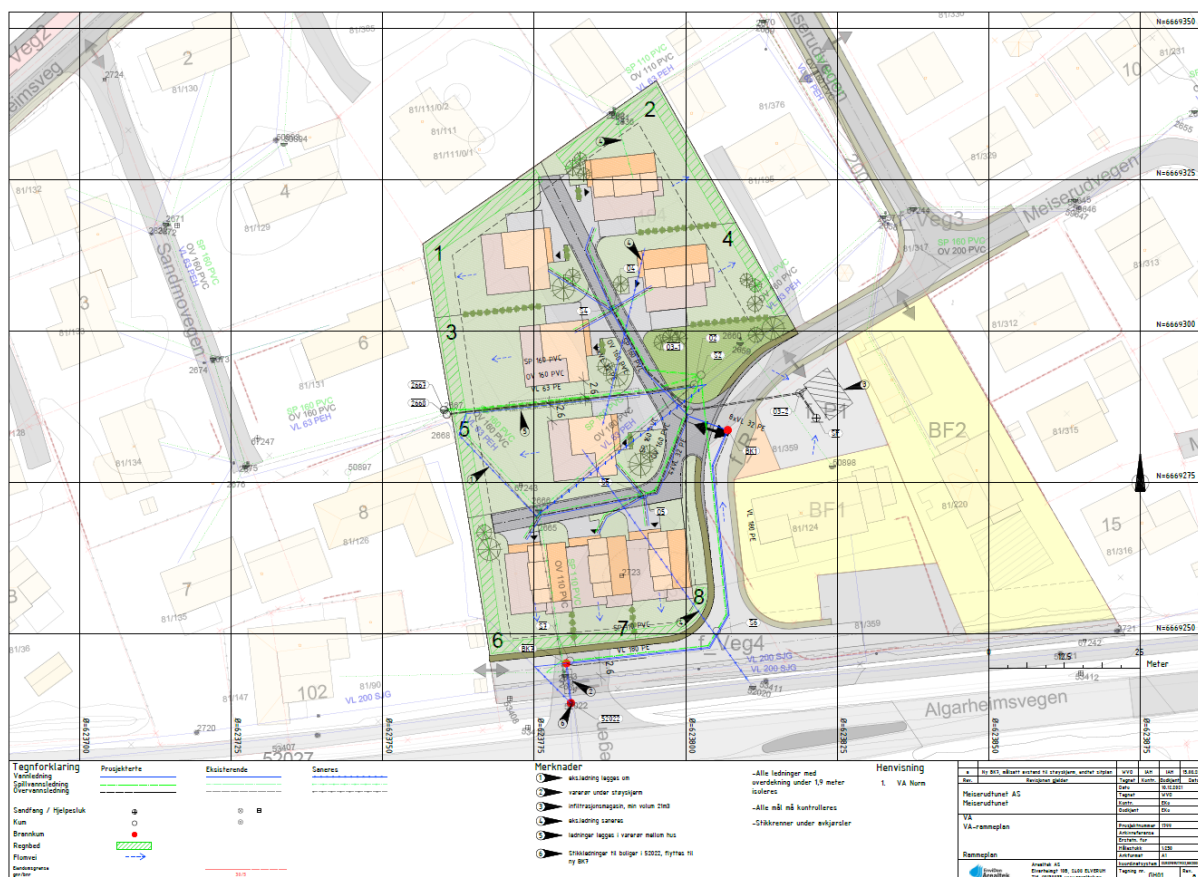
6.1 Sone med særlige hensyn - overvannstiltak (H550)

Område tillates oversvømt ved ekstremnedbør før overflatefordrøyning og infiltrasjon.

VAO-plan

VAO-rammeplan er oppdatert og det er foretatt beregning av overvann og avrenning.

Det er tilstrekkelig kapasitet på eksisterende ledningsnett, men VA-ledning som i dag krysser over planområdet må legges som. Det forutsettes lokal overvannshåndtering med infiltrasjon, forsinkelse/fordrøyning og sikre flomveger. Det vises til utarbeidet VAO-plan som ligger vedlagt for konkret tilpasning og tilrettelegging av løsning.



Figur 9. Utsnitt av oppdatert VAO-rammeplan. Arealtek AS

5 VURDERING AV KONSEKVENSER

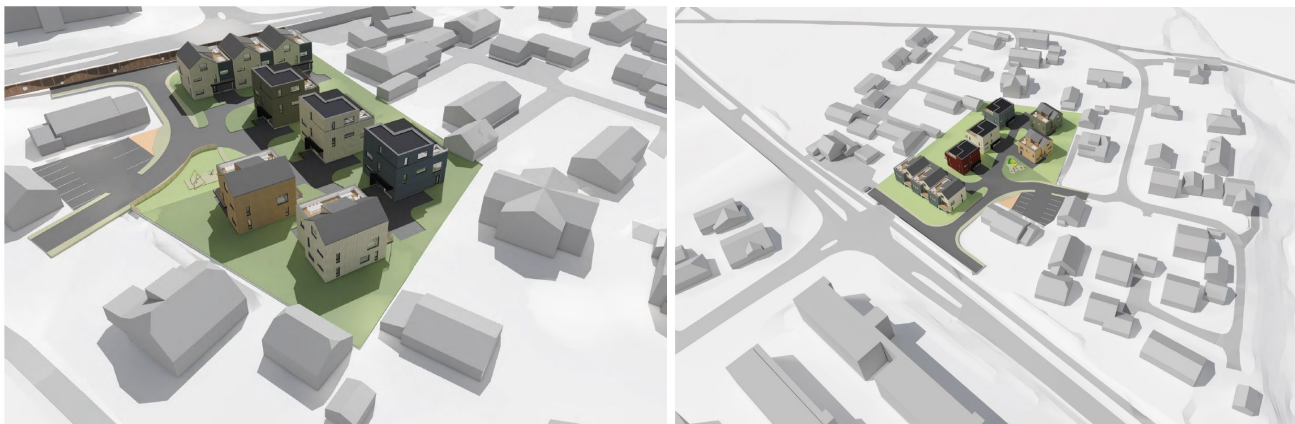
Eiendommen ligger innenfor et regulert og etablert boligområde i Ullensaker kommune. I kommuneplanen er eiendommen avsatt til boligformål og det foreligger en vedtatt detaljregulering for området som tiltakshaver kan bygge ut etter. Forslag til reguleringsendring må ses i sammenheng med hva som allerede er akseptert av løsninger innenfor området og hvilke forbedringer forslag til endring medfører. Med planendringen reduseres antall boenheter og man endrer fra en kompakt utbygging med rekkehus til mer enkeltstående boliger. Tiltakshavers forslag til nedskalert løsning bidrar til en bedre helhet i området, samtidig som man opprettholder en effektiv arealutnyttelse på et sentrumsnært område.

Det er gjort en konkret vurdering av konsekvensene ved de foreslåtte endringene sammenlignet med vedtatt reguleringsplan for Meiserudtunet.

5.1 Landskap og stedtilpasning

Planområdet er en del av eksisterende boligfelt. En reduksjon i antall boenheter vil bidra til at området i større grad tilpasses eksisterende bebyggelsesstruktur. Området vil fremstå som mer luftig og åpent for omgivelsene og viderefører i hovedsak den typen bebyggelse som området består av i dag, men med et moderne uttrykk på bebyggelsen.

Tiltakshaver er i dialog med naboeiendommene, og er kommet frem til løsninger som ivaretar tomtegrenser og faktorer som var viktige for dem i høringsrunden ved regulering.



Figur 10. Ny bebyggelse sett sammen med eksisterende bebyggelse. Illustrasjon ARConsult

Svak positiv konsekvens sammenlignet med vedtatt detaljregulering

5.2 Kulturminner og kulturmiljø

Det er ikke registrert fredede kulturminner innenfor planområdet, og vurderingen er at potensialet for nye funn er vurdert å være lav. Det lå tidligere et bolighus på gbnr. 81/7 som var SEFRAK-registrert, som nå er revet. Huset var ikke inkludert i kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Ullensaker og det var gjennom gjeldende plan akseptert revet.

Ingen endring i konsekvens

5.3 Geoteknikk

Det ble gjennomført geotekniske undersøkelser i forbindelse med utarbeidelse av planforslag med prøvegraving i januar 2017. Terrenget på tomta og i nærområdet er tilnærmet flatt og uten høydeforskjeller. Grunnen består av sand til stor dybde. Det er vurdert at området er godt egnet for planlagt utbygging som opprinnelig omfattet 3 rekkehus inklusive parkeringskjeller.

I rapporten fra 2017 står det om stabilitet at «Det er friksjonsmateriale og antatt sand i borpunktet helt ned til dybde ca. 29 m og tenkt initialskred ved bekkedal i øst kan dermed ikke nå planområdet. Planområdet ligger langt unna kartlagte faresoner for kvikkleire.»

I forbindelse med forslag til endring av reguleringsplanen er det innhentet en oppdatert vurdering fra Løvlien Georåd av områdestabilitet iht. NVE sin kvikkleireveileder 1/2019. Det konkluderes med at tiltaket kan gjennomføres med tilfredsstillende områdestabilitet.

I rapporten fra Løvlien Georåd i 2017 ble det videre stilt krav om vurdering av lokal stabilitet i forbindelse med detaljprosjektering knyttet til etablering av parkeringskjeller nord på tomta. Parkeringskjeller er nå tatt ut. Lokal stabilitet ivaretas i byggesak. Det vises til Geoteknisk rapport utarbeidet av Løvlien Georåd datert 25.1.2017 og vurdering av områdestabilitet i notat 21.2.2022. Disse ligger vedlagt.

Svak positiv konsekvens ved at det ikke skal etableres parkeringskjeller.

5.4 Støy

Det er i vedtatt detaljregulering krav om støyskjerm på 2,5 meter mot fylkesvegen da deler av planområdet ligger innenfor gul støysone. Dette bidrar til at hele planområdet ved 1,5 meters høyde blir liggende utenfor støysone fra veg. Det vises i støyrapporten fra 2016 til at det kan bli behov for fasadetiltak siden gul støysone berører bebyggbart areal mot fylkesvegen ved 4 meters høyde. Støyutredningen ble utarbeidet av Arealtek AS i 2016.

Endring av detaljregulering – Meiserudtunet – planID 388

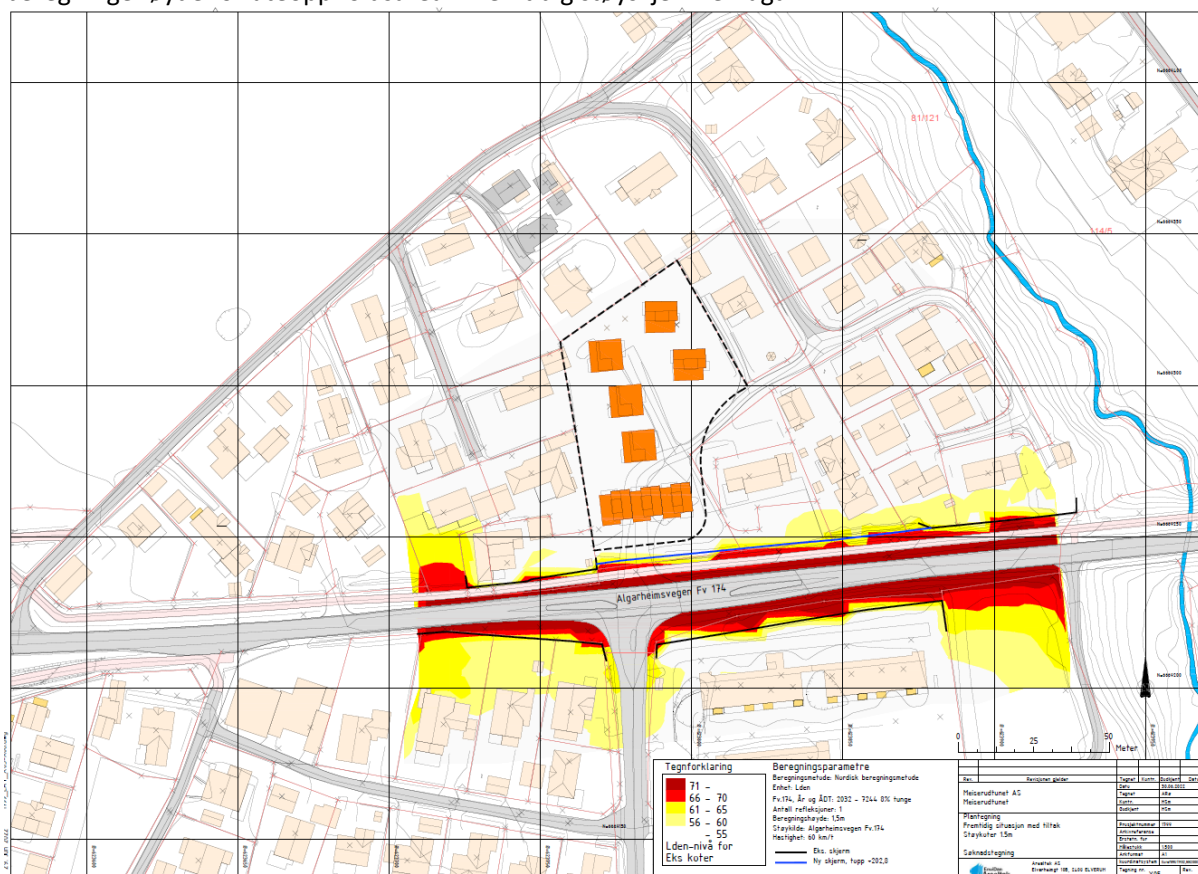
Det er i forbindelse med endring av reguleringsplanen stilt krav om oppdatert støyrapport. Ny støyrapport er utarbeidet av Arealtek, datert 4.7.2022. Denne ligger vedlagt i sin helhet.

Det har i 2021 kommet en ny støyretningslinje (T-1442/21). Her legges det vekt på at 3 kvalitetskriterier skal være oppfylt ved etablering av nye boliger:

- 1) tilfredsstillende støynivå innendørs,
- 2) tilgang til egnet uteoppholdsareal med tilfredsstillende støynivå
- 3) stille side.

Alle boligene innenfor planområdet vil være gjennomgående og vil med det oppnå en stille side i tråd med krav i retningslinjen. Ny bebyggelse planlegges også med halvparten av oppholdsrom, og minst ett soverom, mot stille side.

Område avsatt til lekeplass og uteoppholdsareal på terreng for eneboligene ligger utenfor støysone fra veg. Ved etablering av støyskjerm langs Algarheimvegen vil også uteoppholdsarealene for rekkehusene få tilfredsstillende støynivå. Figuren nedenfor viser støynivå ved fremtidig situasjon ved 1,5 meter som er beregningehøyde for uteoppholdsareal. Fremtidig støyskjerm er lagt inn.



Figur 11. Fremtidig støysituasjon ved 1,5 m høyde. Planlagt støyskjerm vises med blå strek.

Beregning av støy i fasadepunkt for rekkehuset mot fylkesvegen viser et støynivå mellom L_{den} 52 og 65 dB. 2. og 3 etasje får fasade i gul støysone mot Algarheimvegen.

Støy på planlagt takterrasse med etablering av tett rekkverk som vist i illustrasjonene fra ArConsult vil være under støykravet, $L_{den} \leq 55$ dB.

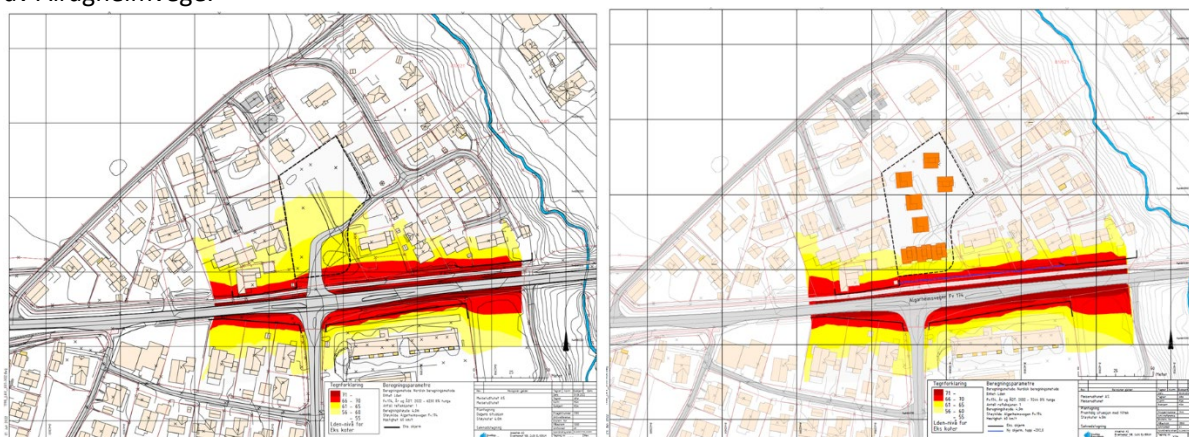
Støynivå innendørs ivaretas gjennom TEK og det må i forbindelse med byggesøknad dokumenteres at innendørs støynivå innenfor BK tilfredsstillende kravene i forskriften.

Krav til støyskjerm som er vist på plankartet og konkrete bestemmelser knyttet til støy sikrer at ny bebyggelse oppnår tilfredsstillende støyforhold i tråd med kravene i T-1442/21.



Figur 12. Forslag til støyskjerm langs Algarheimvegen. Illustrasjon ARConsult

Det er siden vedtatt reguleringsplan oppført et leilighetsbygg på motstående side hvor det også er etablert støyskjerm langs fylkesvegen som påvirker støyforholdene i området. Støyskjerm på motsående side er lagt inn i beregningene. Beregningene viser at ny støyskjerm i liten grad påvirke bebyggelsen på motsående side men fører til en betydelig forbedring av dagens situasjon for bebyggelsen på nordsiden av Alragheimvege.



Figur 13. Eksisterende situasjon langs Algarheimvegen og ny situasjon med bebyggelse og støyskjerm tilknyttet Meiserudtunet.

Ingen endring i konsekvens.

5.5 Trafikkavvikling og trafiksikkerhet

I forbindelse med vedtatt reguleringsplan ble det gjort tilpasninger i nærområdet for å bedre trafikkavvikling og trafiksikkerhet. I tillegg til boligområde omfatter derfor reguleringsplanen deler av Gamle Algarheims veg, kryss med fylkesvegen og deler av Meiserudvegen. Føringene i gjeldende reguleringsplan videreføres.

Det planlegges med med tilnærmet en halvering av antall boenheter som vil bidra til mindre trafikk. Gitt at Gamle Algarheimsveg er skoleveg er dette positivt. Det viktigste trafiksikkerhetstiltaket er etablering av fortau som er innregulert i gjeldende plan.

Ingen endring i konsekvens.

5.6 Barn og unge

Planområdet ligger med kort veg til barne- og ungdomsskole. Det er gang-/sykkelveg fra planområdet til skoleområdet langs Algarheimsvegen. Vedtatt plan bidrar med bedret trafiksikkerhet langs Gamle Algarheimsvog fra Meiserudvegen.

Planområdet blir en del av et eksisterende bomiljø. Endring av plan påvirker kun type bebyggelse. Det vurderes at de planlagte eneboligene er godt tilpasset, og ønsket, av barnefamilier. Det legges til rette for både privat uteoppholdsareal på terreng og en egen nærlekeplass. Lekeplassen og uteoppholdsareal på terreng ligger skjermet for støy og vil ha gode solforhold. Det etableres gjerde rundt lekeplassen for økt trafiksikkerhet siden lekeplassen grenser til intern veg. Sammen med lite trafikk og lav fart vurderes dette akseptabelt.

Ingen endring i konsekvens.

Det er etter innspill fra kommunen også gjort en vurdering av konsekvens for følgende temaer;

5.7 Boligkvalitet og -variasjon

I vedtatt reguleringsplan er det lagt til rette for 15 boenheter fordelt på tre rekkehus. All bebyggelsen skulle ha pulttak og det var krav om parkeringskjeller.

Med forslag til endring legges det til rette for en variasjon av frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse med 5 eneboliger og ett rekkehus med 3 boenheter. Husene har integrert carport/garasje. Takform inkluderer både enheter med saltak i kombinasjon med takterrasse og enheter med flatt tak med inntrukket 3. etasje og takterrasse som bidrar til et variert inntrykk. Ny bebyggelsen åpner opp området mot nabobebyggelsen i langt større grad enn hva tidligere reguleringsplan la opp til. Volum på eneboligene er tilsvarende som for annen ny småhusbebyggelse etablert nord for planområdet. På motstående side av Algarheimvege er det siden vedtatt reguleringsplan etablert et større leilighetsbygg i 4 etasjer. Planområdet sammen med omkringliggende områder bidrar med en variert boligstruktur tilpasset ulike behov.

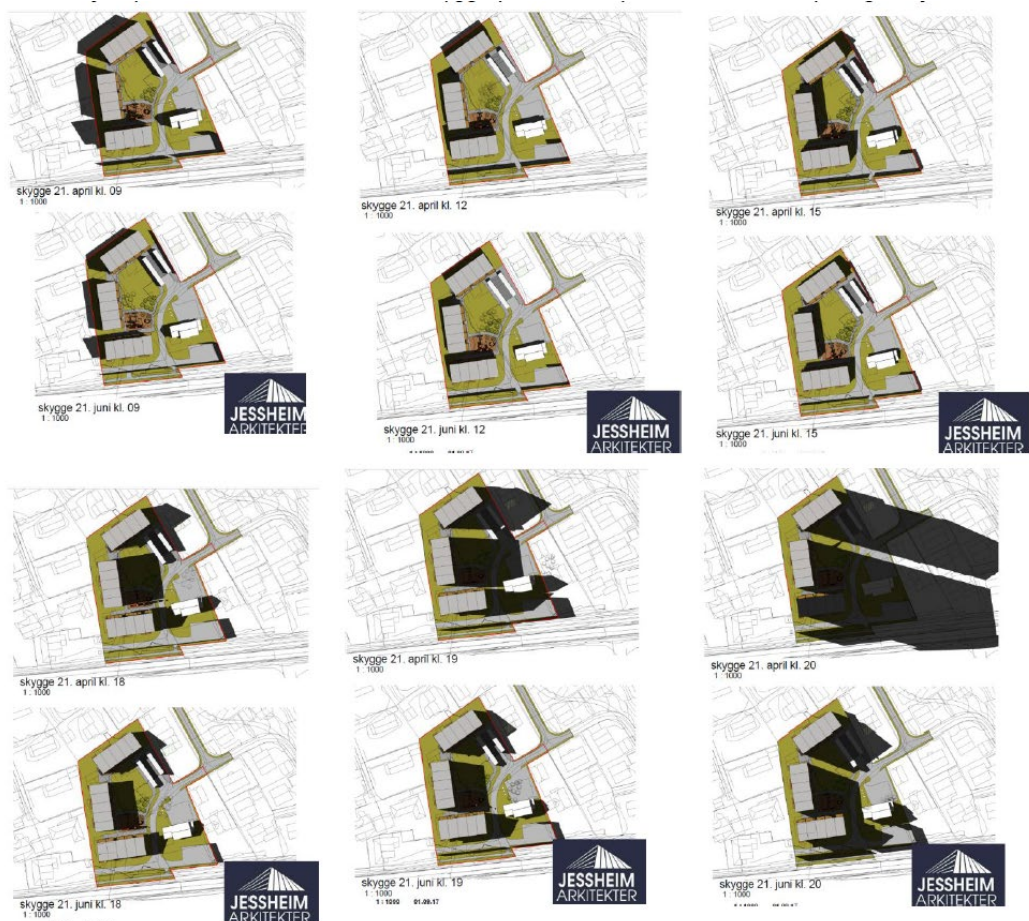
Positiv konsekvens sammenlignet med vedtatt detaljregulering

5.8 Sol/skygge

Det var opprinnelig planlagt 15 boliger som rekkehus rundt et felles tun. Dette er erstattet med 5 eneboliger og et rekkehus med 3 boenheter.

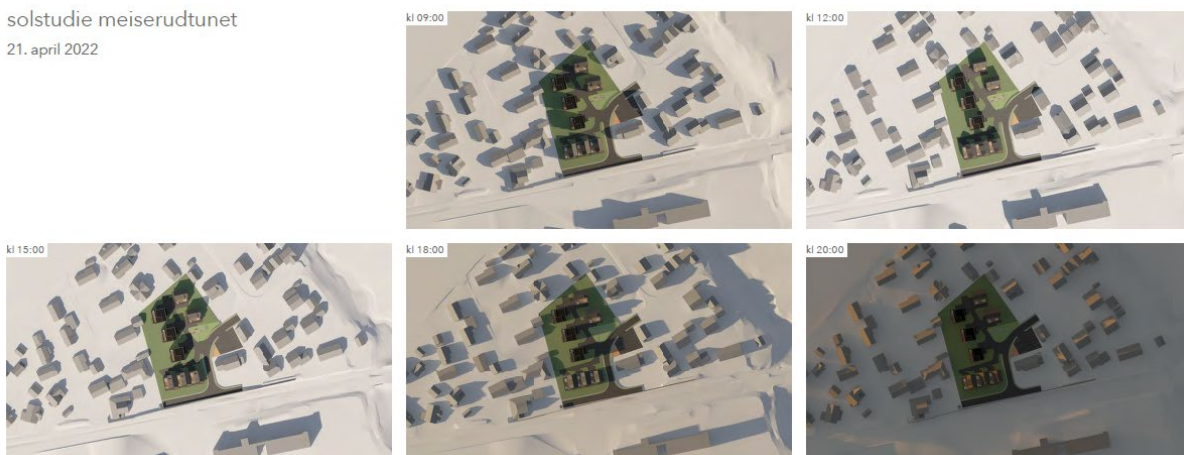
Nedenfor fremgår konsekvenser for sol/skygge med vedtatt plan og forslag til ny utnyttelse av området. Sol/skygge for vedtatt plan er hentet fra planbeskrivelsen og er for datoene 21.4 og 21.6. For oppdatert solstudie er det lagt til grunn datoene 21.3, 21.4, 21.5 og 21.6 i henhold til kommunens veiledning.

Endring av detaljregulering – Meiserudtunet – planID 388

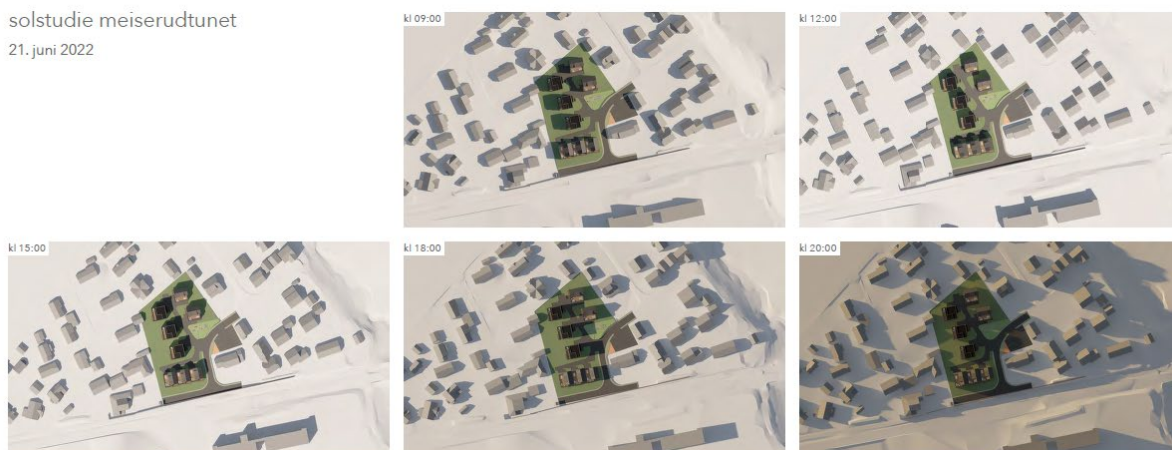


Figur 14. Sol/skygge-modellen for eksisterende utbyggingsmønster. Illustrasjon Jessheim Arkitekter

solstudie meiserudtunet
21. april 2022



solstudie meiserudtunet
21. juni 2022



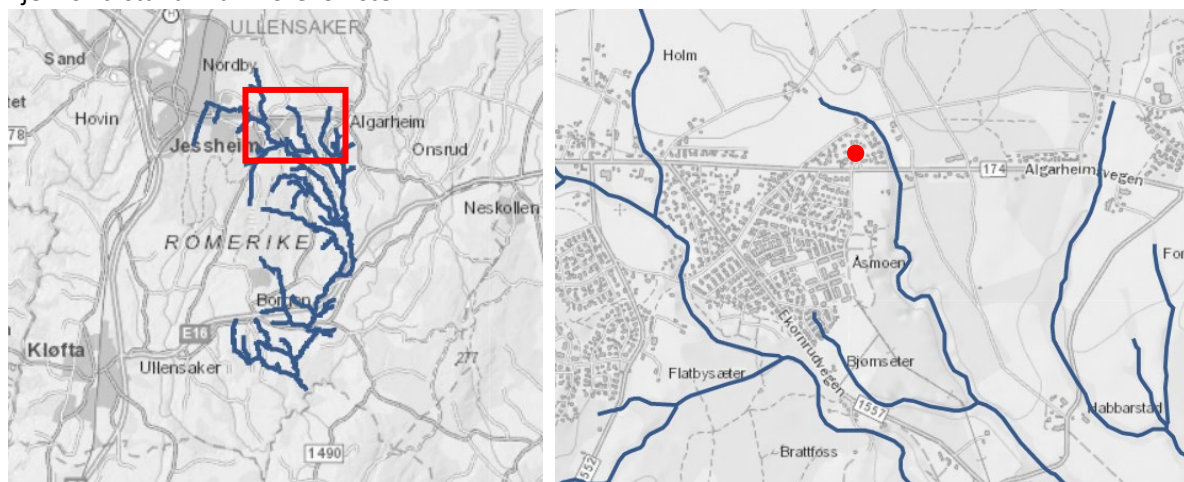
Figur 15. Sol/skygge-modellen for nytt utbyggingsmønster. .Illustrasjoner ARConsult

Med endringene som det legges opp til vil solforholdene for de enkelte husene på tomten bli bedre totalt sett. Det er mer åpent og dermed oppleves det på en annen måte enn det ville gjort om man hadde opprettholdt de opprinnelige inntegnede boligene. Det tilfører området en økt livskvalitet, og vil også bedre forholdene for nabotomtene.

Det vurderes at konsekvens ved endring er svak positiv sammenlignet med vedtatt plan som følge av at bebyggelsen er brutt mer opp.

5.9 Vannmiljø

Området ligger litt vest for Meiserudbekken som er tilknyttet vannforekomsten Horsla (002-4171-R) i vannområdet Øyeren. Horsla er en sårbar resipient. Det er mål om å nå miljømålene om god økologisk og kjemisk tilstand i vannforekomsten.



Figur 16. Vannområdet Hosla og Meiserudbekken og tomtas beliggenhet. Karutsnitt: NVE

Hovedutfordringene for vannkvaliteten i vannområde Øyeren er knyttet til tilførsler av næringsalter fra avløp (kommunalt og spredt) og jordbruksarealer. Det skal ikke etableres forurensende aktivitet på området, men boliger som tilknyttes offentlig vann og avløp. Overvann håndteres som for eksisterende bebyggelse lokalt gjennom fordrøyning og infiltrasjon. Det er tatt inn ny bestemmelse om at det skal utarbeides avbøtende tiltak mot forurensende avrenning for anleggsfasen.

Det vurderes at tiltaket med 8 nye boliger innenfor eksisterende boligområde ikke medfører endring i konsekvens eller vil påvirke vannforekomsten Horsla. Det er tatt inn bestemmelse om miljøoppfølging i anleggsfasen for å sikre mot forurensende avrenning.

5.10 Naturmangfold



Planforslaget omfatter et restareale omgitt av eksisterende bebyggelse. Området er tidligere bebygd, men all bygningsmasse er revet. Bilde nedenfor er fra 2006 og hentet fra Naturbase.

Det er tatt utgangspunkt i eksisterende og tilgjengelig kunnskap (søk i Naturbase og Artskart). Det er ikke registrert naturtypelokaliteter eller arter som kan defineres som spesielt viktige for biologisk mangfold innenfor planområdet eller i nærheten. Basert på tilgjengelig kunnskap legges det til grunn at tiltaket ikke vil ha negativ konsekvens for naturmangfoldet, jf. Nml. §8. Det foretas ingen nærmere vurdering etter §§9 til 12.

De miljørettslige prinsippene for offentlig beslutningstaking i Naturmangfoldloven vurderes å være oppfylt.

6 RISIKO- OG SÅRBARHETSVALDERING AV ENDRING

For endring av plan gjelder de samme bestemmelsene som for utarbeiding av ny plan, jf. PBL §12-14, første ledd. Det er i den forbindelse krav om at risiko- og sårbarhet vurderes også ved endring av reguleringsplan iht. PBL § 4-3.

Det ble i forbindelse med detaljregulering av Meiserudtunet gjennomført en risiko- og sårbarhetsanalyse av hele planområdet. Det er konkludert med tilfredsstillende områdestabilitet. Videre at det er mindre eller liten sannsynlighet for ulykker ved gjennomføring av planen, men at konsekvensene kan være alvorlige hvis de inntreffer ift. trafikk. Hovedkonklusjonen i ROS-analysen fra 2017 er at reguleringsplanen ikke vil endre risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i negativ retning.

Forslag til endring av planen fra 15 boenheter fordelt på 3 rekkehus med parkeringskjeller til 8 boliger i form av eneboliger og 1 rekkehus.

Det vurderes ikke å være nye momenter ved foreslått planendring som ikke allerede er vurdert.

Med hensyn til trafiksikkerhet vurderes denne å bli noe bedre gitt at det tilrettelegges for færre boliger som vil resultere i noe mindre trafikk i boligområdet.

Det er i forbindelse med forslag til endring av planforslaget ikke kommet frem forhold samfunns- eller sikkerhetsmessige forhold av en slik art at det ikke er forsvarlig å gjennomføre utbygging i henhold til forslag til regulering.

7 OPPSUMMERING

Det legges vekt på at foreslåtte endringer er begrenset og ikke bryter med hovedformålet i gjeldende reguleringsplan om foretting innenfor et etablert boligområde. Det vurderes videre at planforslaget i det alt vesentligste følger opp føringene i kommuneplanens arealdel. Planlagt bebyggelse endres fra 3 rekkehus til 5 eneboliger og ett rekkehus. Antall enheter reduseres fra 15 til 8. I sum anses endringene å være positive for både omkringliggende, eksisterende bebyggelse, samt i større grad svare opp etterspørselen etter større boenheter i kommunen.