

Varsel om utvidelse av planområdet for Nordbyjordet nordre del, Jessheim

I hht. plan- og bygningsloven §12-8 varsles utvidelse av planområdet for nordre del av Nordbyjordet, gnr. 175/1, Jessheim. Oppstart av arbeid med detaljregulering av Nordbyjordet nordre del, gnr. 175/1, ble varslet med brev datert 25.02.2022 og kunngjort i Romerikes Blad den 02.03.2022.

Formålet er å regulere nordre del av eiendommen gnr. 175/1 til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og adkomst, samt områder med grønnstruktur. Det opprinnelige varslede planområdet omfatter den skogbevokste delen av eiendommen gnr. 175/1, som ligger sør for Jessheimvegen og øst for Trondheimsvegen. Også eksisterende boligeiendommer langs Trondheimsvegen inngår i planområdet.

Det har etter varslingen vært jobbet med utforming av området med god vegstruktur iht. kommunal vegnorm, samt inndeling i delområder for boliger og tilhørende grøntarealer.

Dagens kryss med Trondheimsvegen skal rustes opp for å kunne avvikle framtidig trafikk til og fra planområdet. Ved utarbeidelse av teknisk plan av krysset er det kommet fram til en optimal og trafiksikker løsning. Det planlegges i den forbindelse kanalisering i Trondheimsvegen for å gi en god trafikkflyt. Dette forårsaker utvidelse av Trondheimsvegen mot øst, og dermed også en forskyving av dagens gang- og sykkelveg mot øst.

Det er også aktuelt å sikre areal til et framtidig kollektivfelt, jfr. kommuneplanens arealdel med bestemmelser, noe som vil resultere båndlegging av areal i øst i form av en hensynssone/ bestemmelsesområde.

Ved regulering av veger inngår ofte også et midlertidig anleggsbelte i planen, som bortfaller ved avsluttet anlegg og arealet føres tilbake som dyrket mark. Regjeringen har utgitt en revidert veiledning for bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområde. Der står det bl.a. følgende:

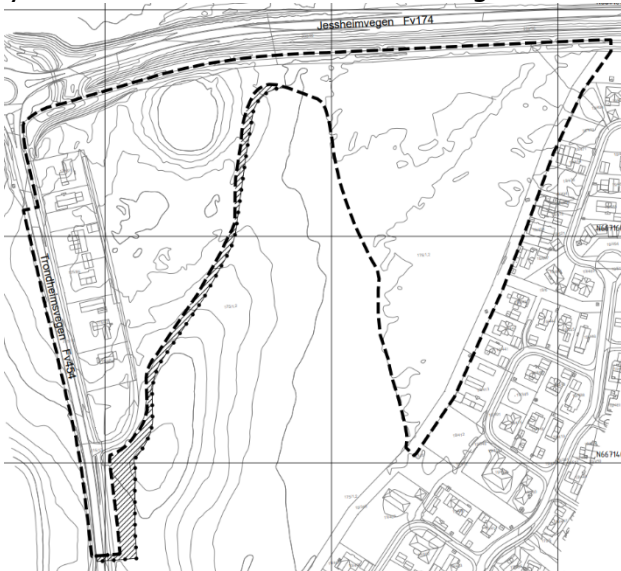
«Et bestemmelsesområde for midlertidig bygge- og anleggsområder, brukes når ulike områder skal bygges ut, for å kunne regulere arealer som trengs for plassering av f.eks. rigg og midlertidig massedeposering. Denne typen av bestemmelsesområder er mest brukt i forbindelse med utbygging av samferdselsprosjekter. Dette området er rettslig sett, en midlertidig endring av reguleringsplanen. Bestemmelsesområdet skal legges på plankartet som en skravur på overflaten over gjeldende formål.»

Det er behov for å regulere et midlertidig anleggsbelte på 20m langs Trondheimsvegen der det skal gjøres tiltak med oppgradering av eksisterende kryss, kanalisering i Trondheimsvegen og dermed behov for å forskyve eksisterende gang- og sykkelveg og grøfter mot øst. Med anlegg av disse tiltakene vil det bli midlertidige omlegginger av bil- og gangtrafikk for at trafikken skal kunne gå forbi i anleggsperioden. Det kan ikke skje på vestsiden av Trondheimsvegen, fordi grensen til

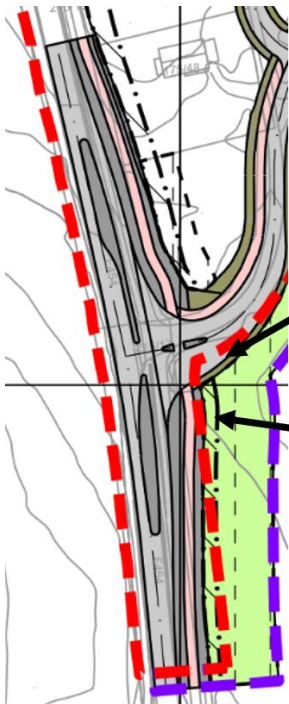
Nordbytjern landskapsvernområde går inntil vegen her. Derfor må midlertidige omlegginger gjøres på østsiden av vegen og inne på jordbruksareal.

Det vil også være behov for et midlertidig anleggsbelte på maks. 5-10m langs den interne hovedadkomsten. Dette for å få en god terrengtilpasning mellom vegareal og jordbruksareal.

Til sammen medfører dette at plangrensen vil gå noe utenfor det varslede planområdet. Hele utvidelsen i fht. varslet planområde i mars 2022, areal med skravur, er på 4138m². Av dette utgjør dyrket mark 4058m². Det alt vesentligste av det skraverte arealet utgjør midlertidig anleggsbelte.



Kartutsnittet under viser foreløpig uttegning av framtidig kryssområde. Røde streker viser tidligere varslet planområde, og lilla streker illustrerer utvidelsen av planområdet som nå varsles. Teknisk planen for kryssområdet skal forelegges Viken Fylkeskommune.



Opparbeidelse av kryssområdet slik det nå foreligger, vil medføre at ca. 134m² går utenfor varslet planområde, og medfører permanent beslag av dyrket mark.

Hensynssonen for kollektivfelt vil medføre at ca. 128m² går utenfor varslet planområde, og vil medføre framtidig beslag av dyrket mark. Dette arealet kan likevel dyrkes helt til et kollektivfelt blir opparbeidet en gang i framtiden.

Merknader til varsel om utvidelse av planområdet

Eventuelle merknader og uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid kan innen 09.12.2022 sendes: Plan1 AS, Balder Allé 2, 2060 Gardermoen, eller e-post: bms@p1.no

Kopi av uttalelsene sendes: Ullensaker kommune, postboks 470, 2015 Jessheim eller pr. e-post til postmottak@ullensaker.kommune.no. Merk med saksnummer 21/4500.

Spørsmål kan rettes til: Plan1 AS på tlf. 91792417 eller e-post: bms@p1.no

Materiale knyttet til varslingen kan ses på PLAN1's hjemmeside www.p1.no og Ullensaker kommunes hjemmeside www.ullensaker.kommune.no under Teknisk, næring og eiendom - Arealplaner - Varslet oppstart.



Berit Marie Sivertsen
Arealplanlegger

Vedlegg: Kart som viser tidligere varslet planområde og ønsket utvidelse, datert 02.11.2022
Flyfoto som viser ønsket utvidelse, datert 23.09.2022

Kopi: Ullensaker kommune
Sørholtet Utvikling AS