

## **Ullensaker kommune. Varsel om oppstart av detaljregulering og forhandlinger om utbyggingsavtale for nordre del av Nordbyjordet, gnr. 175/1, Jessheim**

I hht. plan- og bygningsloven §12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for nordre del av Nordbyjordet, gnr. 175/1, Jessheim. Planen vil bli utarbeidet som detaljregulering jfr. plan- og bygningsloven §12-3. I hht. plan- og bygningsloven §17-4 varsles det samtidig om at det vil innledes forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Formålet er å regulere nordre del av eiendommen gnr. 175/1 til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og adkomst, samt områder med grønnstruktur.

Planområdet omfatter den skogbevokste delen av eiendommen gr. 175/1 som ligger sør for Jessheimvegen og øst for Trondheimsvegen. Hele planområdet er på ca. 98 dekar. Den delen som utgjør gnr. 175/1 er på ca. 71 dekar. Også eksisterende boligeiendommer langs Trondheimsvegen inngår i planområdet, samt tilliggende del av Trondheimsvegen og gang/sykkelveg i vest, gang/sykkelveg i nord, og tilliggende del av eiendommene gnr. 19/6 og 19/346 i øst som er regulert til grøntområde.

Planområdet er i vedtatt kommuneplans arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse, mens eksisterende boligeiendommer langs Trondheimsvegen er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Kommunestyret vedtok i møte den 07.09.2021, under sak 87/21 følgende i fht. Nordbyjordet: «1. Del av Nordbyjordet, innspill nr. 2019-98, avsettes med boligformål i kommuneplanenes arealdel, jf. kartutsnitt i saken.  
2. Arealet legges innenfor grønn linje i kommuneplanen.  
3. Krav til bebyggelse: Arealet skal utvikles med variasjon og høy estetisk verdi. Det tillates kombinasjon av eneboliger og tomannsboliger med fordeling 70% eneboliger og 30% tomannsboliger. Blokkbebyggelse tillates ikke.  
4. Adkomstløsning fastsettes i reguleringsplanen.»

Fra tiltakshavers side er det ønskelig at det blir variasjon i bebyggelsen innenfor delfelter, med ulike størrelser, byggehøyder og struktur. Det kan være frittliggende eneboliger, eneboliger i kjede og tomannsboliger. Boligtomtene kan få ulike størrelser. Det er også ønskelig at noen boliger bygges i 3 etasjer med takterrasser.

Adkomsten fra Trondheimsvegen blir i dagens kryss, som skal standardheves. Hovedadkomstvegen videre inn i området planlegges langs jordekanten i vestre del, og videre inne skogsområdet i østre del. Fra denne vegen fordeles interne adkomstveger.

Grøntområdet i øst som ligger på gnr. 19/6 og 19/346, er regulert i 10m bredde og inngår i reguleringsplanen for Sydholtet. Tilliggende del til planområdet reguleres på nytt sammen med en tilsvarende bredde inne på gnr. 175/1. Dette for å få et sammenhengende 20m bredt grøntbelte, med anleggelse av tursti. Det vil også bli foreslått belter med grønnstruktur mot nord og mot jordet.

Området ligger med nær tilgang til busstoppesteder, både mot øst, sør, vest og nord. Det er gang- og sykkelveg i alle retninger langs Trondheimsvegen og Jessheimvegen. Store arbeidsplasskonsentrasjoner som LHL-sykehuset, Gardermoen Næringspark, Oslo Lufthavn og Jessheim sentrum, samt skoler kan nås med buss og via gang- og sykkelveger.

For nærmere informasjon vises det til varslingsmaterialet som omfatter:

Planinitiativ datert 22.11.2021

Referat fra oppstartsmøte 20.12.2021, revidert 21.02.2022

Utsnitt av kommuneplanens arealdel

Kart med omriss av planavgrensning datert 24.02.2022

Notat om planområdets synlighet

Illustrasjonsplan datert 22.02.2022

#### Merknader til varsel om oppstart

Eventuelle merknader og uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid kan innen **01.04.2022**

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.

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](http://www.p1.no) og

Ullensaker kommunes hjemmeside [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no) under Teknisk, næring og eiendom - Arealplaner - Varslet oppstart.