



**Arkiv:** PLANNAVN-  
Detaljregulering for  
Kverndalstunet - gnr  
136 bnr 151,  
PLANTYPE-35, FA-L12,  
GBNR-136/151  
**Arkivsak:** 21/10408- 8  
**Saksbehandler:** Atle Sander  
**Dato:** 28.02.2022

## Saksframlegg

Saksnr.	Utvalg	Møtedato
PS 40/22	Formannskapet	08.03.2022

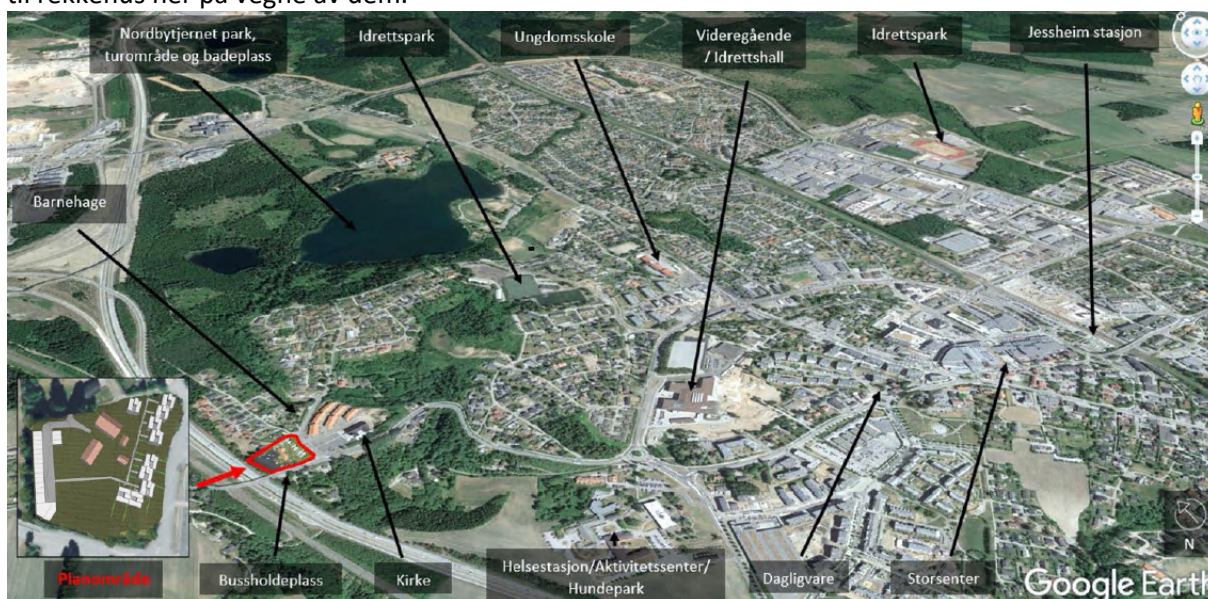
### Oppstartssak for Kverndalstunet, gnr 136/151

#### Kommunedirektørens innstilling:

Det anbefales at oppstart av detaljreguleringsplan for Kverndalstunet, gnr 136/151, kan varsles, med de føringer for videre planarbeid som er gitt i dette saksfremlegget.

#### Bakgrunn for saken:

Østre del av gnr 136/151, Kverndalsvegen 4, ble lagt inn som nytt boligområde ved vedtak av kommuneplanen i 2021. Resten av eiendommen med eksisterende bebyggelse er avsatt til LNF-område. PS Invest AS (Stimabygg AS) har kjøpt eiendommen, og A38 Arkitekter AS ønsker å regulere til rekkehus her på vegne av dem.



Vedlegg:

**Formannskapet 08.03.2022:**

**Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende vararepresentanter.

**Votering:**

Kommunedirektørens instilling ble enstemmig vedtatt

**FSK - PS 40/22 Vedtak:**

Det anbefales at oppstart av detaljreguleringsplan for Kverndalstunet, gnr 136/151, kan varsles, med de føringer for videre planarbeid som er gitt i dette saksfremlegget.

**Saksopplysninger:**

PS Invest AS eier eiendommen gnr 136 bnr 151, der ca 3 daa av eiendommen i øst ble vedtatt som nytt boligfelt (2019-63) i kommuneplanen den 23.03.2021. Vestre del av eiendommen, med eksisterende bebyggelse, er avsatt som LNF-område. Bygningene er Sefrak-registrert og vurdert som bevaringsverdige i kulturminneplanen.

Eiendommen er totalt på ca 7,5 dekar, med våningshus, låve og uthus. I sørøst er det skogbevokst grop, som kan ha vært en gårdsdam eller rester av en dødisgrop. I dag er det atkomstveg både rett ut i Kverndalsvegen og via en gammel vegstubb med ukjent eier bak låven. Sistnevnte er foreslått brukt som atkomst, og her må man få avklart eierforhold. Det er bussholdeplasser i Gardermovegen på hver side av krysset med Kverndalsvegen.

I planinitiativet foreslås det 9-10 rekkehus i øst, bevaring av eksisterende bygninger, parsellhager og et garasjeanlegg i vest mot E6.



Foreslått skisse av ønsket utbygging.

### Byggegrenser

Kommuneplanenes areal har i mange rulleringer hatt en 150 m miljøzone/byggegrense mot E6 etter krav fra Statens vegvesen, men det ble etter mekling i 2021 enighet om 100 m byggegrense fra vegkant E6 mellom Langelandskrysset og Hauereterkrysset. Det ble ikke rettet noen innsigelser mot nytt boligfelt 2019-63 på gnr 136/151 i den siste kommuneplanen, slik at kommunen forventer at det som ble avsatt til boligformål kan utvikles med boliger, selv om de blir liggende nærmere E6-veggkant enn 100 m. Reguleringsplanen for Gardermobanen fra 90-tallet hadde en byggeforbudssone innenfor 50 m til E6, slik bebyggelsen i Finholtvegen lenger nord har forholdt seg til. En nærmere avklaring av byggegrense for boliger og for garasjene må avklares med Statens vegvesen. Fylkeskommunen vil avklare byggegrensen mot Gardermovengen- fv 178. Holen-planen med katolsk kirke har regulert 30 m byggegrense. Byggegrensen mot Kverndalsvegen er foreslått til 12,5 m, men må vurderes nærmere av kommunens vegavdeling. Det avhenger litt av om det blir fortau på denne siden også.

### Bevaringsverdig bebyggelse

Eksisterende bebyggelse her på Holen gård er fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, og er omtalt i Kulturminneplanen fra 2017. Høy grad av bygningsmessig vern og kulturmiljø. Dette gjelder gården i seg selv, men også miljøet rundt med arbeiderboliger. Det er gamle husmannsplasser oppover Finholtvegen som er gjort om til arbeiderboliger. Sammenhengen mellom

husene skal ikke brytes. Er ønskelig at hele eiendommen reguleres for å få inn hensynssone om kulturminne. Nye bygg må tilpasses gårdstunet, som f.eks bruk av saltak og forhold til materialbruk og volumer tilpasset stedsbebyggelse. Det er ønskelig at tunet skal bestå. Eventuell videre planprosess vil avklare hva eksisterende bygg kan brukes til, enten det gjelder fellesrom som treningsrom, lager m.m i låven og deler av hagen kan brukes som parsellhage. Arkeologiske undersøkelser må forventes, dersom ikke fylkeskommunen sier noe annet.

### Støy

Det er en utfordring med støy fra Gardermobanen, E6 og Gardermovegen. Støyutredninger må til, for å avklare hvilke tiltak som er nødvendig for å tilfredsstille støygrensene på fasader og for utearealene. Usikkert om garasjene vil hjelpe noe, da de sannsynligvis ligger lavere enn dagens støyvoll mot E6.

### Føringer for reguleringsprosessen

Til sak 46/21 om Utbyggingsplaner på Jessheim den 4.mai 2021, fattet Kommunestyret blant annet dette:

*1: I påvente av revidering av gjeldende vedtatte byplan fra 2014, skal alle oppstartsaker som treffer innenfor byplanens arealdel politisk behandles i formannskapet som planutvalg.*

*2: Det er behov for å se nærmere på videre byutvikling i sammenheng med skolekapasitet og det pågående arbeidet med en skolebruksplan.*

I vedtaket til Skolebruksplanen den 7.9.2021, ble det fattet et tilleggspunkt om at i alle reguleringsaker skal det foreligge en vurdering av skole- og barnehagekapasiteten.

Kverndalstunet ligger litt utenfor avgrensningen av eksisterende Byplan. Avgrensningen av ny Byplan er ventet å bli betydelig større enn eksisterende, da det nettopp er styring av foretting i småhusbebyggelsen rundt sentrum som er viktig å få kontroll på. Det er de samme utfordringene som gjør seg gjeldende med nye boligreguleringer, enten de tilfeldigvis er innenfor dagens Byplan-grense eller utenfor. Boligutviklingen utenfor sentrum bryter med innenfra-ut strategien og er ikke en del av avtalene som områdemodellen på Gystadmarka og som del av finansieringen av Omkjøringsvegen i Jessheim sørøst. Men kommunestyret har tidligere valgt å ikke stanse oppstart av nye reguleringsplaner på Jessheim selv om revidert Byplan ikke er på plass.

De fleste av de ca 5500 ferdig regulerte boligene på Jessheim er blokkleiligheter, og det vil mange av de 4500 boligene som er under regulering her nå også bli. Derfor kan det være behov for flere rekkehus og andre typer småhusbebyggelse. Skolekapasiteten på Jessheim skole og ressurscenter vurderes fortsatt som tilstrekkelig, men det avhenger de neste årene av hvor fort utbyggingen kommer på S5, Nordbyjordet nord, Gjestadsvingen og annen foretting. Hverken Kverndalstunet, Nordbyjordet nord eller Gjestadsvingen var med i den beregningen som ble gjort med fremskrivninger til Skolebruksplanen. Barnehagesituasjonen på Jessheim er for tiden ikke tilfredsstillende, men det må forventes at kommunen eller at private bygger nye barnehager på de ferdige regulerte tomtene for dette innen få år.

Når det gjelder et mulig varslingsområde for Kverndalstunet, så bør hele eiendommen tas med i tillegg til atkomstveg og krysset i nord. Og krysset med Kverndalsvegen bør også inngå da det bør vurderes en midtrabatt i Kverndalsvegen ved kryssing over til bussholdeplassen på sørsiden. Kommunen vil fortsatt jobbe mot fylkeskommunen for at denne strekningen av Gardermovegen skal få nedsatt fartsgrense til 50 km/t, slik at det kan merkes og skiltes fotgjengerfelt her.

Antall boliger og utnyttelsesgrad må vurderes nærmere, når man får sett på størrelser og arealbehov innenfor de byggegrenser som blir satt. Takform og tilpasning til bevaringsverdige bebyggelse, som bør reguleres med hensynssone, er detaljer som blir en del av dialogen i planprosessen.

Det anbefales at planoppstart for Kverndalstunet kan varsles.

