

Varselsbrev

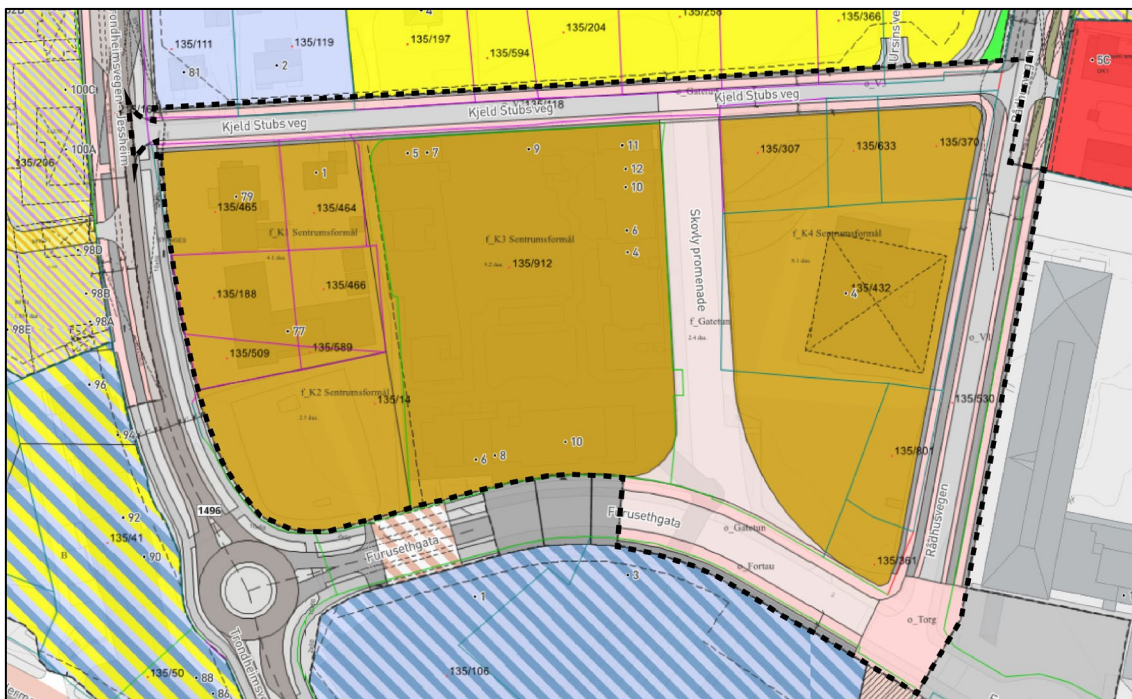
24.01.2023

Side 1

Mindre planendring med forenklet planprosess Detaljreguleringsplan for S4-Skovly, Jessheim Plan id nr. 235317

Forslagsstiller for den mindre planendringen er Harald Kværner Eiendom AS og fagkyndig konsulent er Mad Oslo AS.

Planområdet ligger på Jessheim i Ullensaker kommune. De to feltene som berøres av forslaget til den mindre planendringen er felt f_K2 og felt f_K4. Feltene består av eiendommene med gnr/bnr 135/14, 135/307, 135/370, 135/432, 135/633, 135/361 og 135/801, som alle eies av Harald Kværner Eiendom AS.



Gjeldende reguleringsplan (markert med stiplet omriss)

Foreslåtte endringer av reguleringsplanen

Endringen foreslås som en planendring med forenklet planprosess, som beskrevet i plan- og bygningsloven § 12-14. Endringen kan gjennomføres slik fordi den i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

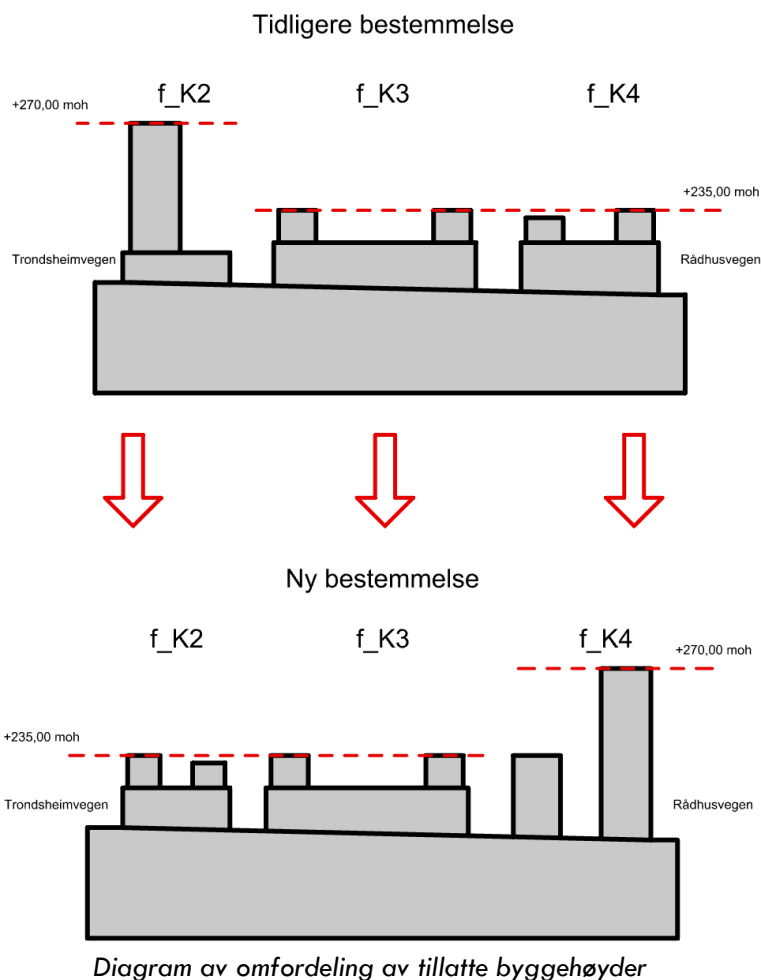
Den mindre planendringen berører i hovedsak reguleringsbestemmelsene §4.2 og §4.3 om byggehøyde og §2.3 om vann og avløp.

Endringen i bestemmelsene om byggehøyde innebærer bare endring av høyder, ikke utnyttelse. Det vil si at maksimalt regulert bruksareal for alle feltene vil være den samme som i dag. Endringen gir derfor ikke andre konsekvenser for trafikkmengder, parkeringsbehov, behov for utearealer eller behov for sosial eller teknisk infrastruktur enn det som ble utredet og ivare tatt i det opprinnelige planarbeidet.

Byggehøyder (§4.2 og §4.3)

Vi foreslår å endre reguleringsbestemmelsene for å omfordele høydene innenfor planområdet og legge til rette for utbygging av hotell innenfor felt f_K4 i stedet for felt f_K2.

Innenfor felt f_K2 kan det ikke lenger bygges opp til kotehøyde 270 meter over havet, mens det åpnes for at 1 bygning i felt f_K4 kan bygges opp til den høyden. Dette er vist på diagrammet nedenfor. Endringen av høydene henger sammen med at hotellet som tidligere var planlagt i felt f_K2 i stedet skal etableres innenfor felt f_K4.



Vann og avløp (§ 2.3)

I samråd med kommunen og VARV-avdelingen, foreslås det i tillegg å endre reguleringsbestemmelsene som gjelder godkjenning av prosjekteringen i forbindelse med vann og avløp. Dette dreier seg først og fremst om hvordan prosjektering av overvannsløsning skal håndteres i de påfølgende byggesaker.

Sakens dokumenter er tilgjengelig på kommunens nettside www.ullensaker.kommune.no under *Teknisk, næring og eiendom – Arealplan – Varslet oppstart*.

Hvis du har innspill til planendringen, kan du sende dette skriftlig til Mad Oslo AS, e-post mhn@mad.no eller med post til Postboks 411 Sentrum, 0103 Oslo, med kopi til Ullensaker kommune postmottak@ullensaker.kommune.no. Merk innspillet med «Skovly, S4, planendring».

Har du spørsmål, kan du ta kontakt med Mathias Højfeldt Nielsen, mhn@mad.no, 91109004.

Bakgrunnen for dette varslet er krav i plan- og bygningsloven § 12-14 om at berørte myndigheter, og eierne og festerne av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Frist for innspill er **17. februar 2023**.

Med vennlig hilsen

Mathias Højfeldt Nielsen
Prosjektansvarlig, arkitekt

Mad Oslo AS