

# Planinitiativ

---

**Forslag til detaljreguleringsplan for Gjestadtunet boligområde, gbnr: 173/1 m.fl.**

Dato: 06.06.2019

Gårds- / bruksnummer: 173/1 m.fl.  
Eier: Gjestadtunene Holding AS  
Adresse: Maridalsveien 163, 0461 Oslo  
Planområdets størrelse: ca. 26 daa

**Fagkyndig konsulent:** Stein Halvorsen Arkitekter AS  
Kontaktperson: Signe Loe  
Adresse: Pb. 5095 Majorstua, 0301 Oslo  
Epost: [signe@sh-arkitekter.no](mailto:signe@sh-arkitekter.no)  
Telefon: 2323 3870

**Tiltakshaver:** Gjestadtunene Holding AS  
Kontaktperson: Raymond Orfjell  
Adresse: Maridalsveien 163, 0461 Oslo  
Epost: [raymond@breor.no](mailto:raymond@breor.no)  
Telefon: 916 35 092

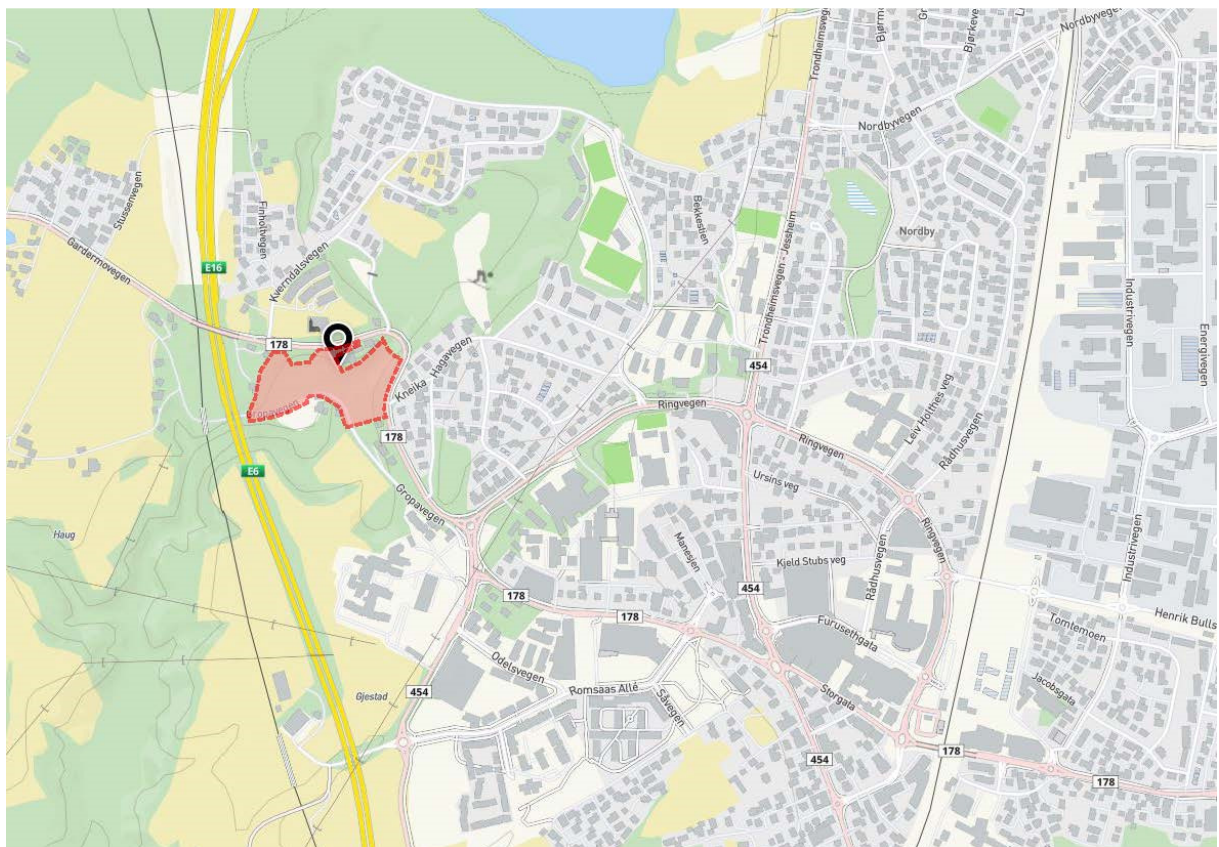
## Bakgrunn og begrunnelse for regulering.

Det har over lengre tid vært arbeidet med en omregulering av tomten. Tidligere plankonsulent har fremmet ulike forslag med ulik utnyttelse og kompleksitet – med tilhørende faglig tilbakemelding fra kommunens planavdeling.

Foreliggende planinitiativ har ivaretatt tilbakemeldingene som er gitt, både med hensyn til størrelse i volum og utbredelse, antall boenheter, samt forholdet til kulturinteressene i området.

Foreløpige planer har vært diskutert og redigert i samråd med Akershus fylkeskommunes kulturavdeling.

Videre har planene blitt presentert i formannskapsmøte 02.04.2019. Tilbakemeldingene fra politisk hold var positivt med tilsagn om å gå videre med planene.



Figur 1 – planområdet sett i sammenheng med Jessheim sentrum.

### Formålet med planforslaget.

Planforslaget skal legge til rette for etablering av rekkehusbebyggelse på Gjestad – mellom Gardermovegen og Gropavegen med tilhørende hensynssoner.

### Planforslagets avgrensning.

Planforslaget foreslås på følgende gbnr.: Del av 135/1, 135/26, del av 135/539, del av 173/1, del av 173/5, 173/4, del av 173/6, del av 173/11, del av 208/14

Planavgrensningen vil justeres i samarbeid med planavdelingen i løpet av planprosessen.

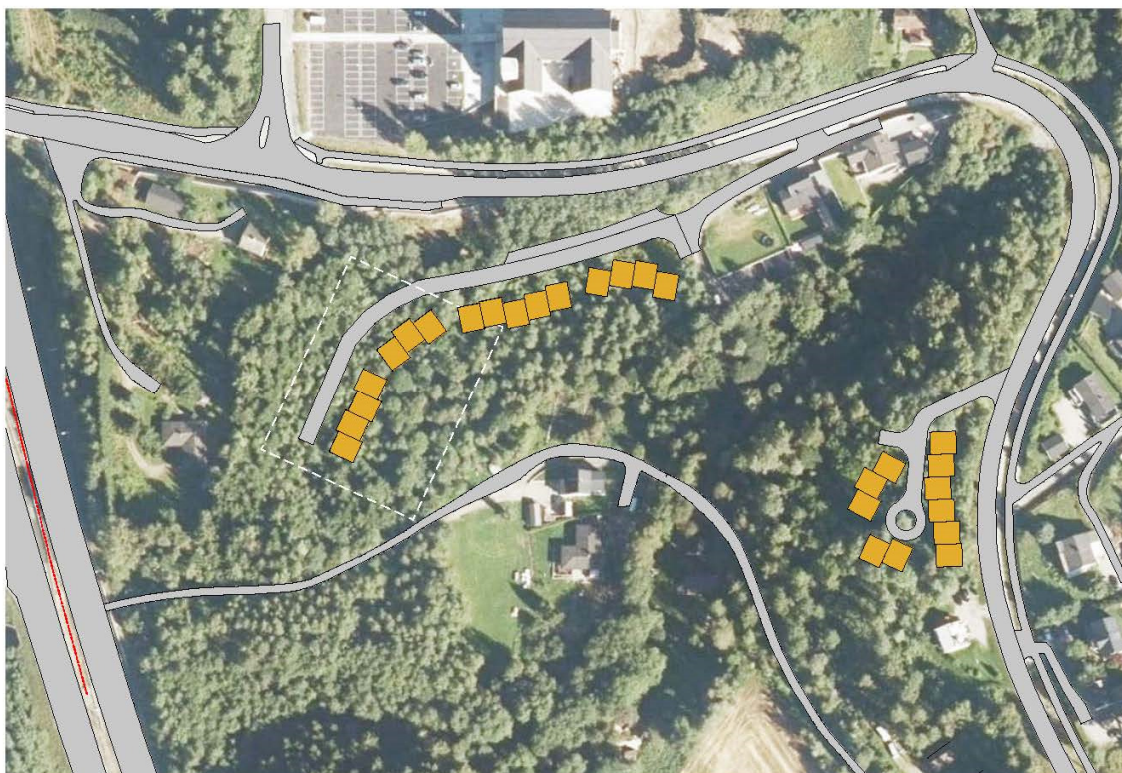


Figur 2 – Illustrasjon av planavgrensningen.

### Planforslagets hovedgrep.

Planforslaget legger opp til en mer tradisjonell rekkehusbebyggelse med saltak. Som følge av topografien i området legges det opp til et todelt hovedgrep. På vestsiden legges det opp til en rekkehusbebyggelse tuftet på rekketun tradisjon. På østsiden legges det opp til en rekkehusbebyggelse tuftet mer på et tradisjonelt klyngetun. Begge tunene vil få adkomst fra Gardermoveien.

Et viktig grep i planen vil også være å sikre grøntstruktur mellom Gropaveien og ny bebyggelse for å ivareta kulturminne og hensyn til fjernvirkning.



Figur 3 – Illustrasjon av bebyggelsen.

### Høyder

Planforslaget legger opp til å benytte topografien i størst mulig grad. For bebyggelsen legges det opp til variasjon fra 2 til 3 etasjer, i tillegg vil boenhetene hver for seg trappe seg etter terrenget.

### Utnyttelse

Utnyttelsen er svært moderat grunnet tilpasning til terreng og kulturlandskap.

### Terreng og landskap.

Tomten er avgrenset av Gardermoveien i nord og øst. Planområdet deles diagonalt av Kverndalsbekken. Fra bekkefaret stiger terrenget opp mot Gardermoveien. Mot syd avgrenses planområdet av Gropaveien – en gammel hulvei som opparbeides til kultursti. Planlagt bebyggelse vil ikke være påvirket av flom eller andre overvannsutfordringer.

### Energiløsning.

Området ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme.

### Fremtidig arealbruk.

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse, med tilhørende parkering og kjørevei. I tillegg legges det opp til grønstruktur og hensynssone – bevaring kulturmiljø.

### Viktige temaer i planprosessen:

#### Konsekvensutredning:

I forbindelse med detaljregulering er tiltaket vurdert etter forskrift om konsekvensutredning – vedlegg 1, punkt 25. Området er i gjeldende kommuneplan avsatt til boligbebyggelse. Det er ikke behov for konsekvensutredning.

#### Utbyggingsavtale:

Ullensaker kommune krever utbyggingsavtale for all utbygging med 5 eller flere boenheter eller bygninger over 1 000 m<sup>2</sup> samlet BRA, i tråd med prinsippvedtak om utbyggingsavtaler i Ullensaker kommune.

#### Vann og avløp:

Vann og avløp kommer til å bli et viktig tema i detaljreguleringen. Herunder også slukkevann.

#### Renovasjon:

Det skal reguleres plass til dimensjonert renovasjonsløsning med tilhørende snuhammer. Dette skal beskrives i planbeskrivelse, samt tilrettelegges i bestemmelser og plankart.

#### Veg:

Tilkobling og adkomst fra fylkesvei 178 vil bli prosjektert i samarbeid med vegvesenet – og videre danne grunnlag for reguleringsplankart.

#### Erosjon, flom og skred:

Kverndalsbekken er i miljødirektoratets kartdatabase anvist som aktsomhetsområde. Planlagt bebyggelse vil ikke komme i konflikt med aktsomhetsområdet for flom.

Multiconsult as har tidligere gjennomført grunnundersøkelse. Grunnen består av sandmasser og er stedvis erosjonsømfintlig. Grunnforhold samt plassering av bebyggelse blir et viktig tema i detaljreguleringen.

#### Eiendom, evt. erverving av grunn:

Det er igangsatt arbeid i forbindelse med eventuell grunnerverv knyttet til adkomst fra fylkesveien.

## Eksisterende situasjon og bruk.



Figur 4 – planområdets utbredelse.

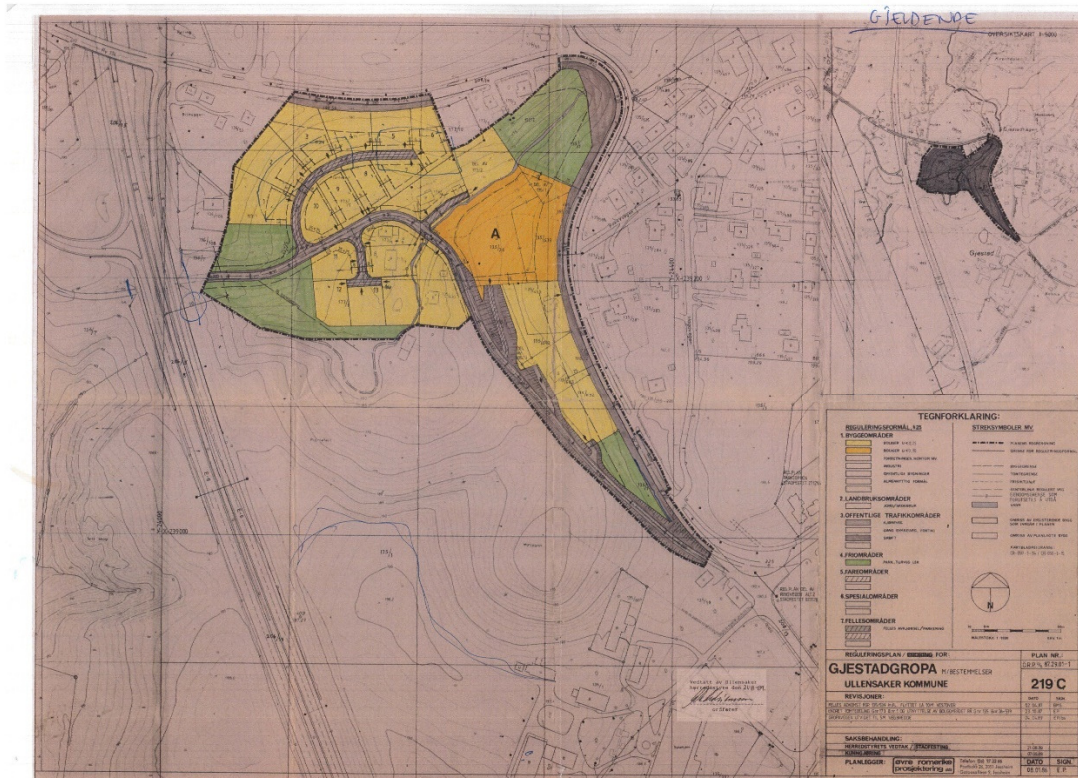
Planområdet er tydelig avgrenset av Gardermoveien i nord og øst. Området er sentralt plassert med gode gang- og sykkelvegforbindelse og i nærheten av offentlig kommunikasjon.

Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til boligområde.

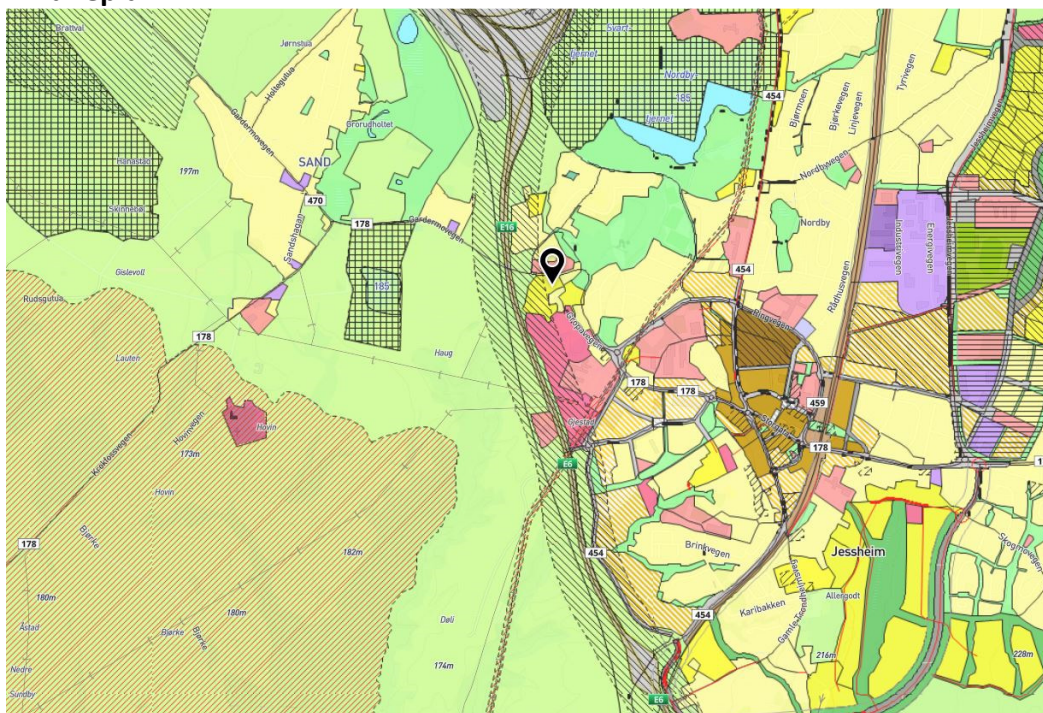
Området er i dag fragmentert bebygget, og fremstår som gjengrodd. Kverndalsbekken går diagonalt gjennom planområdet. Og i randsonen mot syd går Gropaveien som knytter Jessheim sentrum sammen med friområder og pilgrimsleden vest for europaveien og jernbanen.

## Planstatus og rammebetingelser.

Gjeldende detlreguleringsplan for området ble vedtatt i 1989. Gjeldende plan har noen utfordringer – spesielt med hensyn til utnyttelse av Gropaveien da denne i ettertid har blitt fredet som kulturminne og dermed ikke kan nyttes som tilkomst.



Figur 5 – gjeldende reguleringsplan.  
Kommuneplan



Figur 6 – utsnitt gjeldende kommuneplan.

Kommuneplan for Ullensaker kommune 2015-2030 (vedtatt av kommunestyret 07.09.2015). I kommuneplanen er planområdet regulert til boligbebyggelse.

### **Risiko og sårbarhet.**

- **Natur- og miljøforhold.**
  - Det konkluderes med «fire utredningstemaer hvor tiltak skal vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte» dette gjelder flom, erosjon og isgang, ekstrem nedbør, overvann og skred. Planområdet ligger under marin grense, og må derfor ivareta krav om geotekniske undersøkelser. For utredningstemaer «skog- og gressbranner, radon og skade på eller forringelse av automatisk fredede kulturminner eller sårbar flora og fauna skal rimelige tiltak gjennomføres.
  
- **Menneske- og virksomhetsbasert fare.**
  - Det konkluderes med «fire utredningstemaer hvor tiltak må vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte. Dette gjelder jernbaneulykke, grunnforurensning, støy og manglende tilgjengelighet for nødetater.» Jernbaneulykke er ikke relevant for planområdet. Åpne kilder viser ikke grunnforurensning innenfor planområdet, men må undersøkes i reguleringsprosessen. Åpne kilder viser at det ikke er nevneverdig støy fra bane eller fly inn på planområdet, men at støy fra vei tangerer planområdet. Manglende tilgjengelighet for nødetater vil bli ivaretatt i arbeidet med prosjektering av adkomstveier.

### **Varsling og medvirkning.**

Varsling og medvirkning vil skje i henhold til plan- og bygningslovens kapitler 5 og 12, og kommunens varslingsliste. Det vil gjøres en vurdering av hvilke offentlige organer som er relevante.

Beboermøte for de nærmest naboene vil bli vurdert i varslingsperioden før innsending av planforslag til 1. gangs behandling.