

Til varslingsmottakere

Oslo 6. august 2018

VARSLING AV FORENKLET ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR «ÅSMOEN ØST», JESSHEIM, ULLENSAKER KOMMUNE. Gnr/bnr 81/354 m.fl.

I henhold til Plan- og bygningslovens § 12-14 varsles forenklet endring for «Åsmoen øst» på Jessheim, gnr/bnr 81/354 m.fl. Forslagsstiller er Skanska Bolig AS i samarbeid med rådgiver fra Plan23 AS.

Dette brevet sendes alle berørte, slik at de kan komme med innspill til planarbeidet. Innkomne merknader behandles av forslagsstiller og vil følge saken til administrativ og politisk behandling.

Innspill til planarbeidet sendes til Plan23 AS v/Øyvind Ekker, Åsengata 4C, 0480 Oslo eller oyvind.ekker@plan23.no innen fredag 7. september 2018.

Plan23 kan også kontaktes på telefon 992 64 277 for eventuelle spørsmål underveis. Send gjerne kopi til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, postboks 470, 2051 JESSHEIM, eller postmottak@ullensaker.kommune.no

BAKGRUNNEN FOR PLANARBEIDET

Reguleringsplanen for Åsmoen øst ble vedtatt i kommunestyret 12. desember 2017. Samtidig med reguleringsplanarbeidet ble det gjennomført en kontroll av tomtegrensene og en kartforretning. Kartforretningen ble ikke avsluttet før planen ble vedtatt. De nye grensene stemmer ikke overens med planens avgrensning (se vedlegg 1), så det forenklete planarbeidet gjøres for å rydde opp i dette.

Den vedtatte planen åpner for bygging av blokker, lavblokker og rekkehus, med tilhørende lekeplasser, parkering m.m. Planens innhold skal ikke endres, men det gjøres noen justeringer.



Flyfoto av planområdet. Planområdet er omtrentlig markert. Det er Algarheimsvegen som går på tvers øverst i bildet.

TILPASNINGER TIL DE NYE TOMTEGRENSENE



Støyskjermen er trukket noe sydover i østre del, slik at den ligger innenfor utbyggers eiendom.

Byggegrensen øst for hus 2 er justert østover.

Kjøreveien som leder til gnr/bnr 81/69 er forlenget inn mot ny tomtegrense.

Byggegrensen øst for hus 6 er justert østover. Hus 6 er trukket noe mot øst. Rekkehus R5 er trukket noe mot øst og nord, som tilpasning til den nye tomtegrensen og for å beholde avstanden til hus R4. Kjørevegen er justert tilsvarende.

Rekkehusene R3 og R4 er trukket noe nordover slik at det blir byggegrenseavstand på 4 meter ned til hestegården (gnr/bnr 81/57)

Områder som er regulert, men som ligger utenfor gnr/bnr 81/354 reguleres i henhold til kommuneplanens arealdel: en stripe inne på gnr/bnr 81/107 endres fra kjøreveg til bolig og en stripe på gnr/bnr 81/57 endres fra bolig til grøntareal.

KONSEKVENSER AV ENDRINGENE

- Flytting av støyskjermen vil ikke gi konsekvenser. Det er vanligvis en forutsetning at den ligger på utbyggers tomt, så nå er det igjen ivaretatt.
- Justering av tomtegrensene mot øst medfører at nybygg kan komme nærmere bebyggelsen på gnr/bnr 81/69, men likevel ikke nærmere enn vanlig praksis ved regulering. Bygg kommer ikke så nær hverandre at brannsikring er aktuelt.
- Rekkehusene i syd vil komme lenger unna ridegården.
- Det blir ikke flere boliger som følge av endringene. Regulerte lekeplasser blir noe større. Grad av utnytting endres minimalt.
- Det vurderes at det ikke er nødvendig å revidere reguleringsbestemmelsene.

SAKSBEHANDLING AV FORENKLET PLAN

Ved forenklet plan vil planen ikke bli lagt ut til offentlig ettersyn. Disse varslingsdokumentene viser endringene og konsekvensene av dem. Merknader som kommer inn til varslingen vil behandles av forslagsstiller og kommunen. Planen vil behandles politisk, og vedtas av Formannskapet.

Med hilsen Plan23 AS

Øyvind Ekker

Vedlegg:

1. Nye og gamle tomtegrenser
2. Åsmoen øst, illustrasjonsplan, datert 24.11.2016, revisjon 3 03.07.2018
3. Åsmoen øst, plankart, datert 03.07.2018