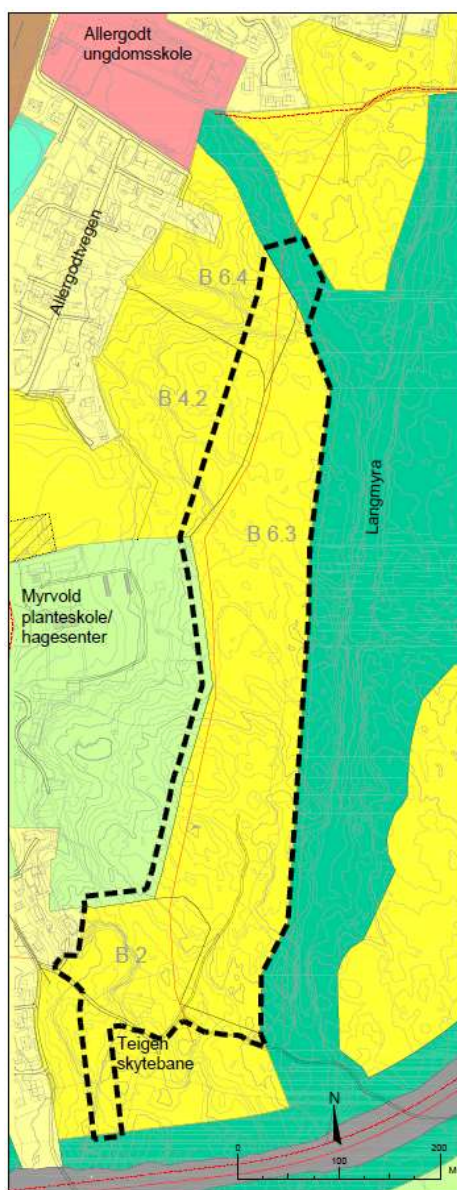


Oppdragsnavn: Detaljregulering for B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst
Tiltakshaver: Ullensaker kommune
Oppdragsnummer: 623090-01
Utarbeidet av: Ann Kristin Røset
Dato: 21.05.2019 - revidert etter oppstartsmøtet
Tilgjengelighet: Åpen

PLANINITIATIV FOR B6.3 OG DEL AV B2 JESSHEIM SØRØST, LANGELAND SKOG



KONTAKTINFORMASJON

Tiltakshaver nord

Firma: JM Norge AS

Kontaktperson: Edmund Ekeland

E-post: edmund.ekeland@jm.no

Tiltakshaver sør

Firma: Block Watne AS

Kontaktperson: Stian Svendsen

E-post: stian.svendsen@blockwatne.no

Fagkyndig plankonsulent

Firma: Asplan Viak AS

Kontaktperson: Ann Kristin Røset

Telefon: 915 50 266

E-post: ann.roset@asplanviak.no

Faktura adresse:

JM Norge AS

Invoice.1544@kollektor.no

OPPSTARTSMØTET

Følgende personer / foretak deltok i møtet:

Edmund Ekeland, JM Norge AS

Stian Svendsen, Block Watne AS

Ann Kristin Røset, Asplan Viak AS

Kari Kiil, Asplan Viak AS

Liv Kaasen, Asplan Viak AS

KONTAKTINFORMASJON.....	2
OPPSTARTSMØTET	2
1. PLANOMRÅDET.....	4
1.1. Tilgrensende områder.....	4
1.2. Beliggenhet	4
1.3. Dagens arealbruk	5
1.4. Kulturminner og –miljøer.....	5
1.5. Grunnforhold	6
1.6. Flom og vassdrag	6
1.7. Naturmangfold.....	6
1.8. Landskap	6
1.9. Teknisk infrastruktur.....	7
1.10. Eiendoms- og eierforhold	7
2. PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET.....	8
2.1. Planidè	8
2.2. Arealbruk	8
2.3. Utnyttelse og høyder	9
2.3.1. Felt for blokkbebyggelse.....	9
2.3.2. Felt for konsentrert småhusbebyggelse	11
2.4. Adkomst.....	11
2.4.1. Veiprofil.....	12
2.4.2. Krysning av lysløypetrase.....	13
2.4.3. Byggegrense langs offentlig veg	13
2.4.4. Vegnavn	13
2.5. Trafikk	14
2.6. Parkering.....	14
2.7. Lekeplasser	14
2.8. Infrastrukturtiltak	14
2.9. Overvannshåndtering	14
2.10. Sosial infrastruktur.....	14
2.11. Energiløsning.....	14
2.12. Landskap	14
2.13. Samfunnssikkerhet	15
2.14. Utviklingsfaser	15
2.15. Økonomi	15
2.16. KU og fagutredninger.....	15
2.17. Varsling og medvirkning	15
3. GJELDENDE PLANSTATUS	16
3.1. Kommuneplan for Ullensaker 2015-2030.....	16
3.2. Kommunedelplan for Jessheim sørøst.....	16
3.3. Reguleringsplan	20
3.4. Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet	20
3.5. Forhold til boligprogrammet	20

1. PLANOMRÅDET

1.1. Tilgrensende områder

Det er utarbeidet en felles stedsanalyse for felt B6.1 og B6.3 i kommunedelplan for Jessheim sørøst (KDP). Stedsanalysen er vedlagt (White arkitekter).

1.2. Beliggenhet

Planområdet utgjør ca. 97 daa, og omfatter felt B6.3 i kommunedelplan for Jessheim sørøst. Feltet skal reguleres sammen med samleveg (V3), som i KDP forbinder felt B6.5 i nord og B2 i sør. I den forbindelse omfatter også planavgrensningen område for fremtidig grønnstruktur (lysløypetrasé) og regulert veg på felt B2.

Området overlapper felt B6.4 og B4.2. Samleveg V3 vil gå i grensen mellom disse boligfeltene.



Figur 1: Områdets beliggenhet til venstre og forslag til planavgrensning (varslingsgrense) til høyre.

Området strekker seg fra Allergot ungdomsskole i nord til Teigen skytebane i sør. Det grenser til Langmyra og fremtidig område for grønnstruktur mot øst. Midtre del av planområdet grenser inn til Myrvold planteskole og hagesenter i vest.

Endelig planavgrensning vil avklares i planprosessen.

1.3. Dagens arealbruk

Området er ubebygget og benyttes i dag som turområde.



Figur 2: Typisk terreng og vegetasjon innenfor området.

1.4. Kulturminner og –miljøer

Det er ingen registreringer av kulturminner eller kulturmiljøer innenfor planområdet for felt B6.3. Sørvest på felt B2 er det registrert et steinbrudd nord for adkomsten til skytebanen (se figur 3). Steinbruddet ble brukt under byggingen av Hovedbanen i årene før 1854 (askeladden.ra.no). Steinbruddet er ikke fredet.

Behov for arkeologisk registrering avklares med fylkeskommunen.

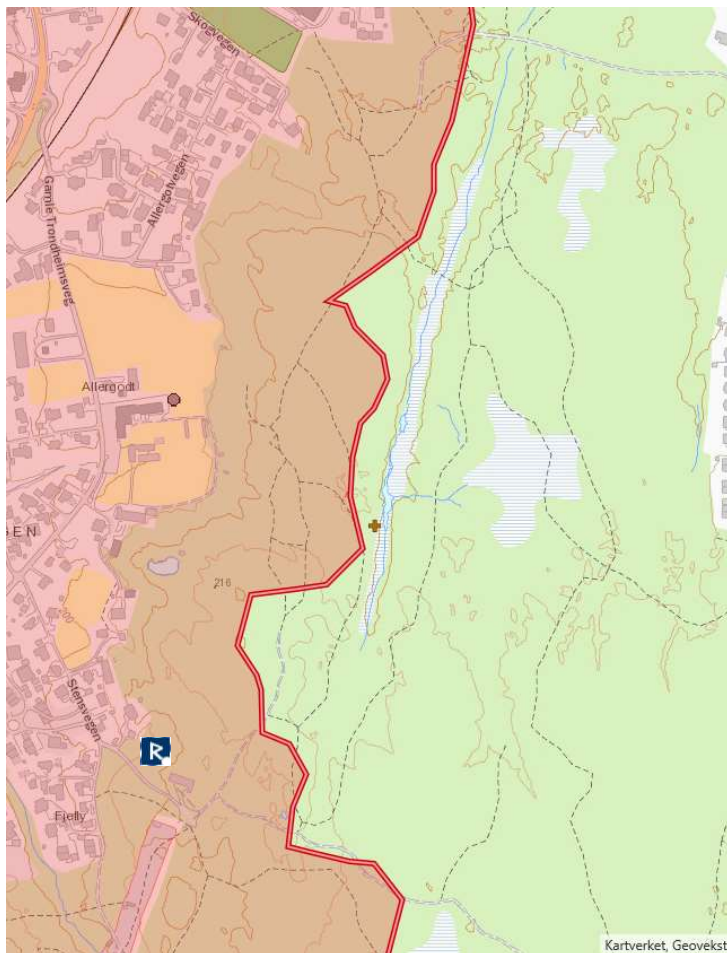
1.5. Grunnforhold

Området ligger i hovedsak over marin grense med unntak av vestre del av felt B2 som ligger under marin grense. Løsmasseforholdene innenfor området er humusdekke/tynt torvdekke over berggrunn med hyppige fjellblotninger.

Det er moderat til lav aktsomhetsgrad for radon. Det er ikke påvist fare for kvikkleire, snø- og steinskred eller jord- og flomskred. Informasjon er hentet på ngu.no.

1.6. Flom og vassdrag

Området er ikke flomutsatt. Området ligger delvis innenfor verneplan for vassdrag, Leira, ID 002/29.



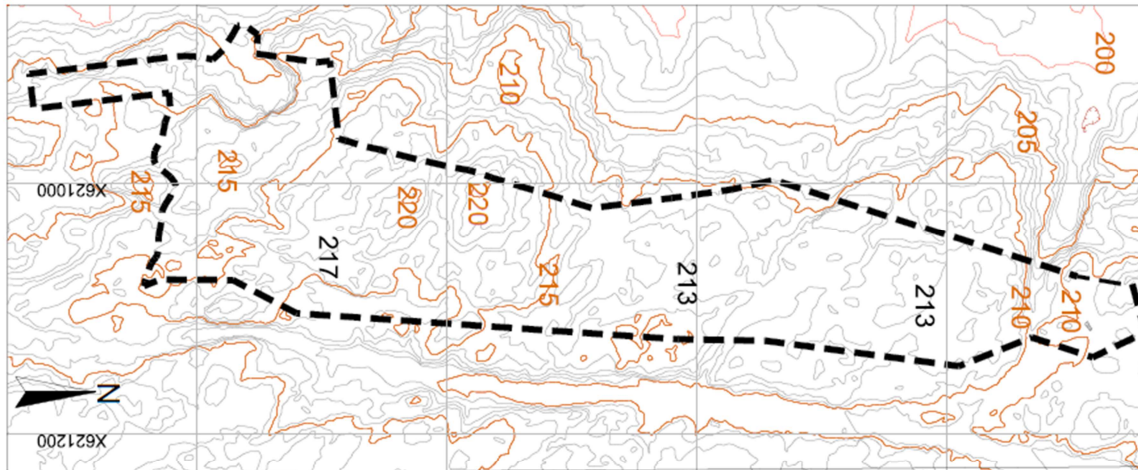
Figur 3: Rødt område er innenfor verneplan for vassdraget Leira (naturbase.no).

1.7. Naturmangfold

Det er ikke registrert utvalgte naturtyper eller arter av forvaltningsinteresse innenfor planområdet. Området skal kartlegges som en del av planarbeidet.

1.8. Landskap

Området er forholdsvis flatt, noe småkupert og med to mindre koller i søndre del av området. Mot sørvest er det en relativt bratt skrent i forbindelse med et steinbrudd.



Figur 4: Planområdet med høydekoter markert.

1.9. Teknisk infrastruktur

Det er ingen teknisk infrastruktur innenfor planområdet i dag (vei, vann og avløp).

1.10. Eiendoms- og eierforhold

Området er en del av eiendommen gnr 131 bnr 153. I tillegg omfatter planområdet en del av gnr 131 bnr 4 og 44. Tilleggsarealene omfatter grensen til Myrvold planteskole og hagesenter, og er tatt med i varslet plangrense på grunn av krav i KDP om vegetasjonsskjerm mot LNF. Regulert del av felt B2 eies av Stendansen AS.

Pineca AS har hjemmel til 131/153. For utbyggingsområdene er det inngått avtale mellom grunneier og JM Norge som gir rett til kjøp av tomter til avtalte vilkår. JM kommer selv til å stå som utvikler og utbygger av blokkbebyggelse på nordre halvdel av B6.3. Søndre halvdel av B6.3 foreslås utnyttet til småhusbebyggelse og her vil Block Watne til å være utvikler og utbygger.

2. PRESENTASJON AV PLANINITIATIVET

2.1. Planidè

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at det kan etableres boligbebyggelse i dette området, i tråd med overordnede føringer. Bebyggelsen skal være variert, slik at også befolkningssammensetningen innenfor området blir variert. Det er et mål at det skal være mulig å finne en god bolig her, uansett hvilken livsfase man står i.

Området har unike grønne kvaliteter som vi ønsker å ivareta. Utforming av bakkenivå og terreng er derfor noe som vil få stor fokus i det videre planarbeidet. Det er et mål at bebyggelsen skal være en del av grønnstrukturen, og ta inn naturen på en måte som gir det nye boligområdet et særpreg.

JMs visjon for den delen av området som omfatter blokkbebyggelse er

Bynære boliger i samspill med naturen.

Mål for områdeutviklingen er å:

- *Skape gode møteplasser for alle med variert innhold.*
- *Utvikle boliger med fokus på barnefamilier og oppvekstmiljø.*
- *Utforme bebyggelsen med farger og materialbruk som spiller på lag med naturen.*
- *Tilrettelegge for at sykkel skal være fortrukket transportalternativ.*
- *Utnytte overvann som opplevelseselement i uteområdene.*

For den konsentrerte småhusbebyggelsen ønsker Block Watne å skape bynære familieboliger i samspill med området. De har som mål at området fortsatt skal fremstå med skogspreget når det er ferdig utbygget, hvor trær, terreng og stier så langt som mulig er ivaretatt.

2.2. Arealbruk

Området skal reguleres til blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse.

En foreløpig vurdering tilsier at formålene i tabell 1 under kan være aktuelle i denne reguleringsplanen.

Arealformål	Sosikode	Offentlig/felles/annen eierform (privat)
1. Bebyggelse og anlegg		
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	1112	p
Boligbebyggelse-blokkbebyggelse	1113	p
Lekeplass	1610	f/p
2. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur		
Kjøreveg	2011	o
Fortau	2012	o
Gang-/sykkelveg	2015	o
Annen veggrunn - grøntareal	2019	o
Parkeringsplasser	2082	f/p
3. Grønnstruktur		
Blågrønnstruktur (evt. underformål)	3001	o/f/p
Turveg	3031	o/p
Vegetasjonsskjerm	3060	p

Tabell 1: Oversikt over arealformål som kan være aktuelle ved detaljregulering.

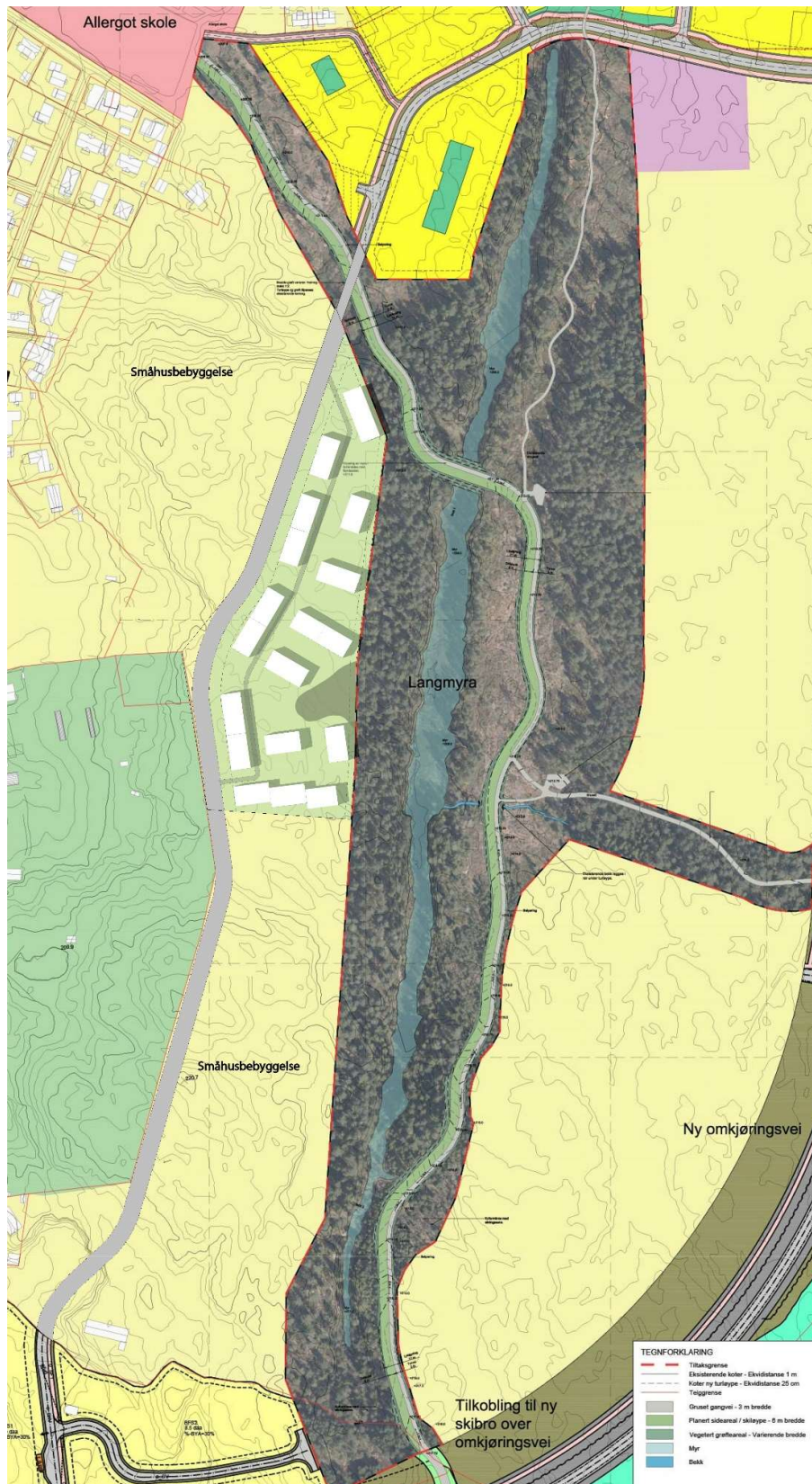
Det er ikke avklart om det skal reguleres i flere vertikalnivåer.

2.3. Utnyttelse og høyder

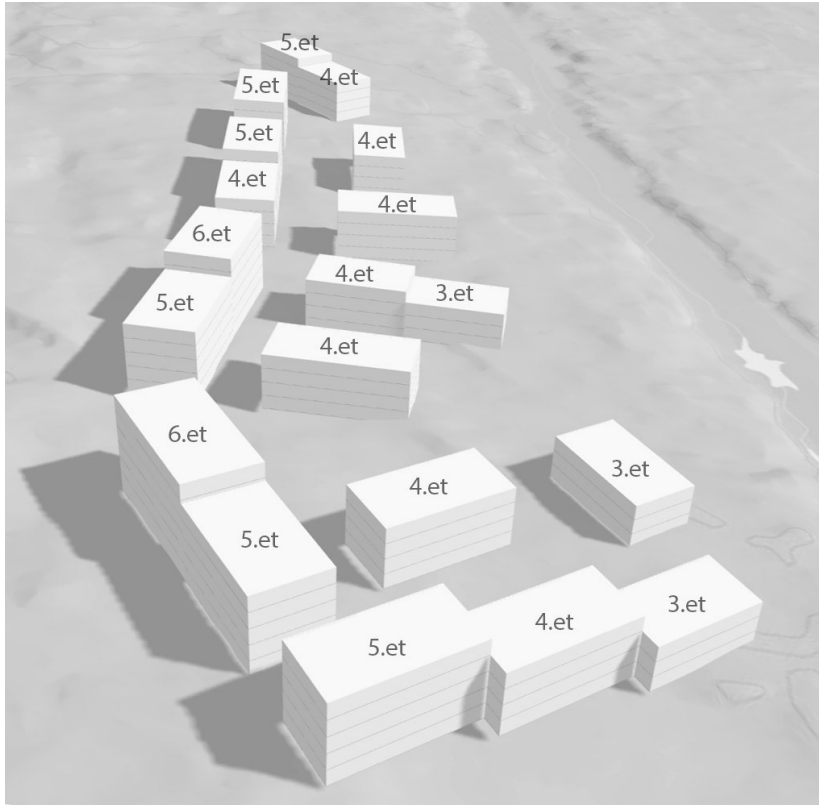
2.3.1. Felt for blokkbebyggelse

Det foreslås en utnyttelse av området som gitt i gjeldende kommunedelplan. Nordre del av området er tenkt med blokkbebyggelse med et gjennomsnittlig etasjetall på 4 – 4,5 etasjer. Det er ønskelig med et sprang fra 3-6 etasjer for å optimalisere sol- og dagslysforhold og skape variasjon i området.

Illustrasjonen nedenfor viser et konsept som innebærer at bebyggelsen åpner seg mot den sentrale grønnstrukturen med en underdeling i mindre grupper og tun. Det tilstrebes å utvide grønnstrukturen inn i området der det er vegetasjon og terreng som egner seg særlig godt som grendelekeplass. Dette er illustrert som eksempel sør i området. Skissen rommer ca. 24.000 BRA boliger som tilsvarer ca. 300 boliger og en utnyttelse på ca. 100% over terreng. For å få et solid grunnlag for endelig konseptvalg vil forslagstiller teste og sammenligne flere mulige konsept med hensyn på bokvalitet og forhold til omgivelsene. Det endelige konseptvalget vil med stor sannsynlighet kunne avvike fra illustrasjonen i planinitiativet.



Figur 5A: Illustrasjon; foreløpig konsept for bebyggelse på nordre del av felt B6.3.



Figur 5B: Foreløpig konsept for høyder på nordre del av felt B6.3. Et annet alternativ er at høydene trappes ned mot småhusbebyggelsen i vest fremfor ned mot Langmyra som vist her.

2.3.2. Felt for konsentrert småhusbebyggelse

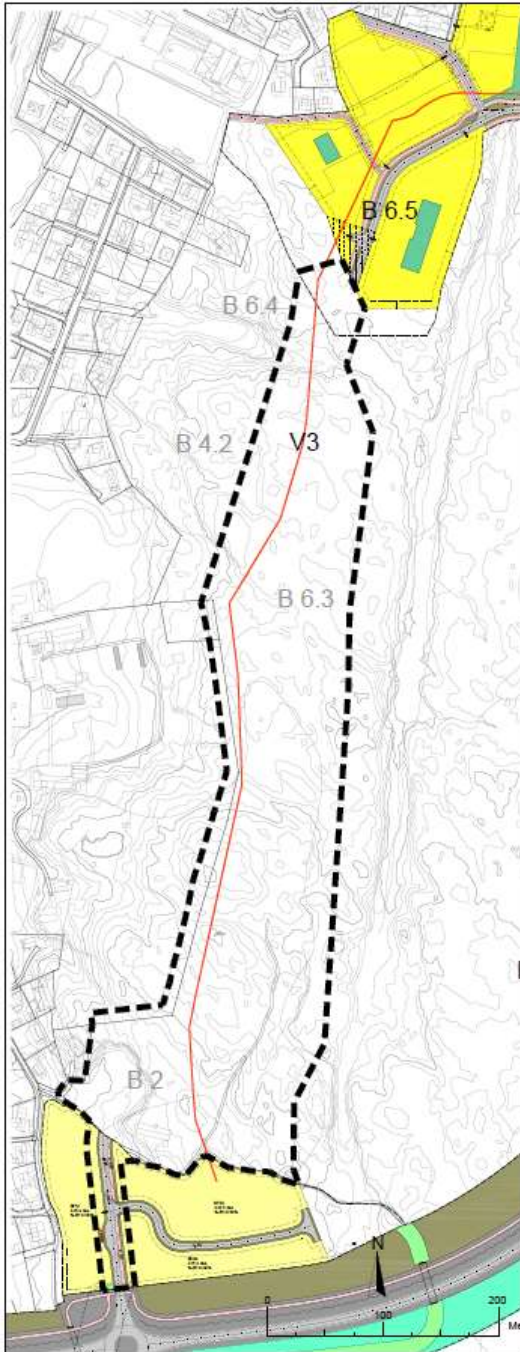
For søndre del av området planlegges det en blanding av forskjellige typer konsentrert småhusbebyggelse som rekkehus, tomannsboliger og flermannsboliger. Det foreslås en utnyttelse av området på ca. 40 % BYA, tilsvarende andre områder BW har bygget ut med konsentrert småhusbebyggelse. Dette er noe høyere enn det som er angitt i kommunedelplanens bestemmelser §5.1, som angir maksimal utnyttelse på 30% BYA for «uregulerte områder og områder med lavere grad av utnyttning».

Fordi søndre deler av B2 er regulert med atkomst fra omkjøringsvei og samlevei, forstår vi det sånn at konsentrert småhusbebyggelse tillates også i de deler av planområdet som er innenfor felt B2.

Høydene vil ligge innenfor 2-3 etasjer.

2.4. Adkomst

Området vil få adkomst fra ny samleveg, V3, som kan knyttes til omkjøringsvegen både i nord og i sør. Fra tidligere er det regulert tilknytning i nord gjennom felt B5 og B6.5, og i sør gjennom felt B2. Samlevegen vil sannsynligvis legges på vestsiden av felt B6.3, som vist på figur 5A. Endelig plassering vil avklares i videre planarbeid.



Figur 6: Reguleringsplaner nord og sør for planområdet som ny veg skal kobles mot. Reguleringsplan for ny omkjøringsveg er ikke vedtatt. Rød linje viser samleveg V3 i KDP.

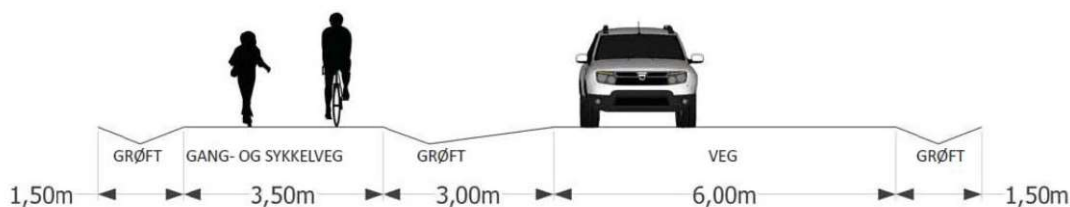
2.4.1. Veiprofil

Det er regulert ulik veiprofil i felt B2 og B6.5. Det foreslås inntil videre å videreføre veiprofil for veg V3 i vedtatt plan for felt B2. Veien er her regulert med ensidig fortau på østsiden, bredde 2,5 meter og kjøreveg med bredde 6 meter. Total reguleringsbredde er 11,5 meter inkl. grøfter (1,5 m). Trafikkanalysen vil danne grunnlag for å konkludere om hva som er riktig veistandard.

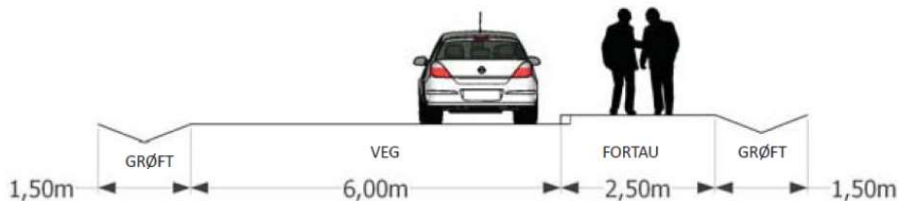
I den vedtatte planen for B5 og B6.5 er samleveien vist med 6,0 m kjøreveg og 3,0 m gang- og sykkelveg, totalt regulert bredde 13,05 m inkl. rabatt og grøft.

Retningslinjer til kommunedelplanens bestemmelser tilsier 15,5 og 11,5 m regulert bredde for samleveger beregnet for hhv mer eller mindre enn 1 500 kjt/døgn og fartsgrense 50 km/t:

SAMLEVEGER I BOLIGFELT 50 KM/T - ÅDT > 1500 (+ V2)



SAMLEVEGER I BOLIGFELT 50 KM/T - ÅDT < 1500



Forslagstiller mener at det bør legges til grunn 30 km/t fartsgrense for samleveien og at det også bør vurderes kantparkering og trebeplantning langs hele eller deler av veien for å gi et mer lokalt preg med prioritet for syklister og fotgjengere.

2.4.2. Krysning av lysløypetrase

I følge KDP skal samlevei V3 legges i brukonstruksjon over skiløype og turveitrasè. Som en del av planarbeidet vil det bli utredet ulike løsninger, med krysning av skiløype både under og over samleveien. Det vil også vurderes å ikke ha adkomst fra nord, slik at kryssing med lysløypetrasè unngås.

2.4.3. Byggegrense langs offentlig veg

I KDP er det gitt at det skal være 15 meters byggegrense langs veg V3. I planarbeidet vil det vurderes løsninger hvor bebyggelsen legges mot veg (fortau) for å optimalisere uteområdet mot grønstrukturdraget (Langmyra). Det skal gjøres støyvurderinger, og det er sannsynlig at en slik løsning krever gjennomgående leiligheter. Dette må vurderes nærmere i planarbeidet.

2.4.4. Vegnavn

Samleveien og adkomstveier til boliger i den søndre delen av feltet med småhusbebyggelse må gis nye veinavn. Omfang av adkomstveier skal avklares i planprosessen.

2.5. Trafikk

Det vil utarbeides en trafikkanalyse som grunnlag for videre planarbeid.

2.6. Parkering

Området ligger sentralt i forhold til Jessheim sentrum og har en topografi som ligger svært godt til rette for sykkel. Det vil være et godt bidrag til mer bærekraftig transport, om P-normen for bil endres til å bli en maksimumsnorm, i stedet for en minimumsnorm som i dagens KDP. Det anbefales at legges til rette for flere sykkelplasser i området.

2.7. Lekeplasser

Områder for småbarnslek / nærlekeplasser planlegges innenfor planområdet. Grendelekeplass planlegges sammen med felt B6.1.

2.8. Infrastrukturtiltak

I tillegg til ny samlevei V3 i henhold til KDP, skal det opparbeides VA-anlegg og kabelanlegg for sterkstrøm og TV/data for å betjene området. Rammeplan for vei- og VA utarbeides som ledd i planarbeidet. Tilknytning sterkstrøm og data/TV avklares også i planarbeidet.

All teknisk infrastruktur samt renovasjon, tilgang på slukkevann og overvannshåndtering løses iht. gjeldende krav og normer i Ullensaker kommune.

2.9. Overvannshåndtering

Det er utarbeidet en rammeplan for VA Jessheim sørøst. 200-års flom skal håndteres i tilgrensende Langmyra. Det skal være lokal fordrøyning for hendelser inntil 20-års gjentaksintervall på eget felt. VA rammeplanen oppgir ingen begrensninger for dybde på kjeller eller p-kjeller for felt B6.3. Det anbefales åpne løsninger for håndtering av overvann for å sikre robusthet. Lukkede systemer bør begrenses til kryssing under veger og andre høydehindre.

Rammeplanen oppgir at blant annet feltene B2 og B6.3 ikke har direkte avrenning til flomvannsmagasiner i Langmyra og på Langeland. Detaljprosjektering av disse feltene må vurdere behovet for å fordrøye hendelser med gjentaksintervall større enn 20 år.

2.10. Sosial infrastruktur

Barnehage, felt T1 i KDP, vil planlegges samtidig med felt B6.1.

2.11. Energiløsning

Planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Etter det forslagstiller har fått opplyst foreligger det ingen planer om å føre fram fjernvarme til planområdet. For å kunne tilfredsstille krav i TEK 10 og JMs kundeløfte om 25% lavere tilført energi enn gjeldende forskriftskrav, må det etableres energiløsninger basert på jordvarme eller varmepumpe som utnytter ventilasjonsavkast. Konkrete løsninger vil bli avklart før rammesøknad sendes.

2.12. Landskap

Det utarbeides en detaljert, kotert illustrasjonsplan som vedlegg til plandokumentene. Ivaretagelse av vegetasjon og terreng innenfor planområdet, samt god tilpasning mot tiliggende skogsområde ved Langmyra står sterkt i prosjektet. Parkeringskjellere er en utfordring både i forhold til terrengtilpasning av boligene og grunnvannsnivået. Parkeringsdekningen må også vurderes opp imot prosjektets tilrettelegging for grønn mobilitet. Det er derfor ønskelig både å redusere kravet til parkering i forhold til gjeldende norm, utrede mulig alternative måter å løse parkeringsbehovet på

(f.eks. samle i eget anlegg i utkanten og tilrettelegge for lekeplass på taket), og å legge kjellerne så lett som mulig i terrenget. I det relativt flate, småkuperte terrenget vil det bety at 1. etasjene kan bli liggende relativt høyt i forhold til dagens terreng. Riktig høydesetting og gode overganger mellom naturlig terreng og 1. etasjene blir derfor et viktig tema i planarbeidet.

Det er gitt i KDP at det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av de vestre deler av områdene B6. Det er noe usikkert hvilken åskam det siktes til. Dette må avklares i oppstartsmøtet.

2.13. Samfunnssikkerhet

Det vil bli utarbeidet en ROS-analyse.

2.14. Utviklingsfaser

Ferdigstillelse av ny omkjøringsvei er tidskritisk for utvikling av boliger innenfor planområdet, kfr. rekkefølgebestemmelsene til KDP, § 3.1. Gjeldende dato for planlagt ferdigstillelse av omkjøringsvei/ midlertidig brukstillatelse av de første boligene er Q2 2022.

2.15. Økonomi

Det skal fremforhandles utbyggingsavtale mellom grunneier og Ullensaker kommune for å sikre finansiering til bygging av ny omkjøringsvei, grønstruktur (skiløype, turvei og overvannsbasseng) og flytting av skytebane i henhold til krav i rekkefølgebestemmelsene i KDP.

Etablering av vei V3 gjennom området kan sikres i form av veipålegg for de tilstøtende byggeområdene, alternativt gjennom utbyggingsavtaler som sikrer en mer forutsigbar gjennomføring og kostnadsfordeling. Dette bør avklares i løpet av planprosessen.

2.16. KU og fagutredninger

Planinitiativet faller ikke inn under pbl. § 4-1 eller virkeområde for forskrift om konsekvensutredning (FOR-2017-06-21-854). Planforslaget utløser ikke krav til planprogram eller konsekvensutredning.

Det foreslås utarbeidelse av følgende fagutredninger:

- Rammeplan for vei- og VA inkludert overvannsberegninger
- Trafikkanalyse for ny samlevei
- Støyvurdering av ny samlevei
- Konsekvenser for grunnvannsnivå kfr. KDP bestemmelser
- Naturmangfold
- Sol/skygge/oppfyllelse av utearealkrav
- ROS-analyse
- Kulturminneregistrering avklares med fylkeskommunen

Området ligger over marin grense og består av fast fjell med tynt humusdekke. Det er derfor ikke behov for vurderinger av geoteknisk stabilitet.

2.17. Varsling og medvirkning

Kunngjøring av planoppstart varsles på vanlig måte. Berørte grunneiere og naboer i brev, myndigheter og eventuelle lag/foreninger på mail og ved annonsering i Romerikes Blad og Eidsvoll Ullensaker Blad, samt på kommunens nettside. Behov for et åpent møte drøftes i oppstartsmøtet. Det vurderes å varsle oppstart for flere områder samtidig, og eventuelt samordne åpent møte.

3. GJELDENDE PLANSTATUS

3.1. Kommuneplan for Ullensaker 2015-2030

Kommuneplan for Ullensaker (KP) ble vedtatt 7.9.2015, og korrigert 18.9.2015. I utgangspunktet gjelder Kommunedelplan for Jessheim sørøst (KDP) foran KP, men enkelte bestemmelser i KP gjelder foran KDP. Følgende bestemmelser vurderes som relevante:

§2 Felles planbestemmelser

- Maks utnyttelse for områder med lavere utnyttelse settes til 30 % BYA.
- Overvann skal behandles lokalt, og i størst mulig grad slik at den naturlige vannbalansen opprettholdes. Overvannshåndteringen skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement.

§7 Støy

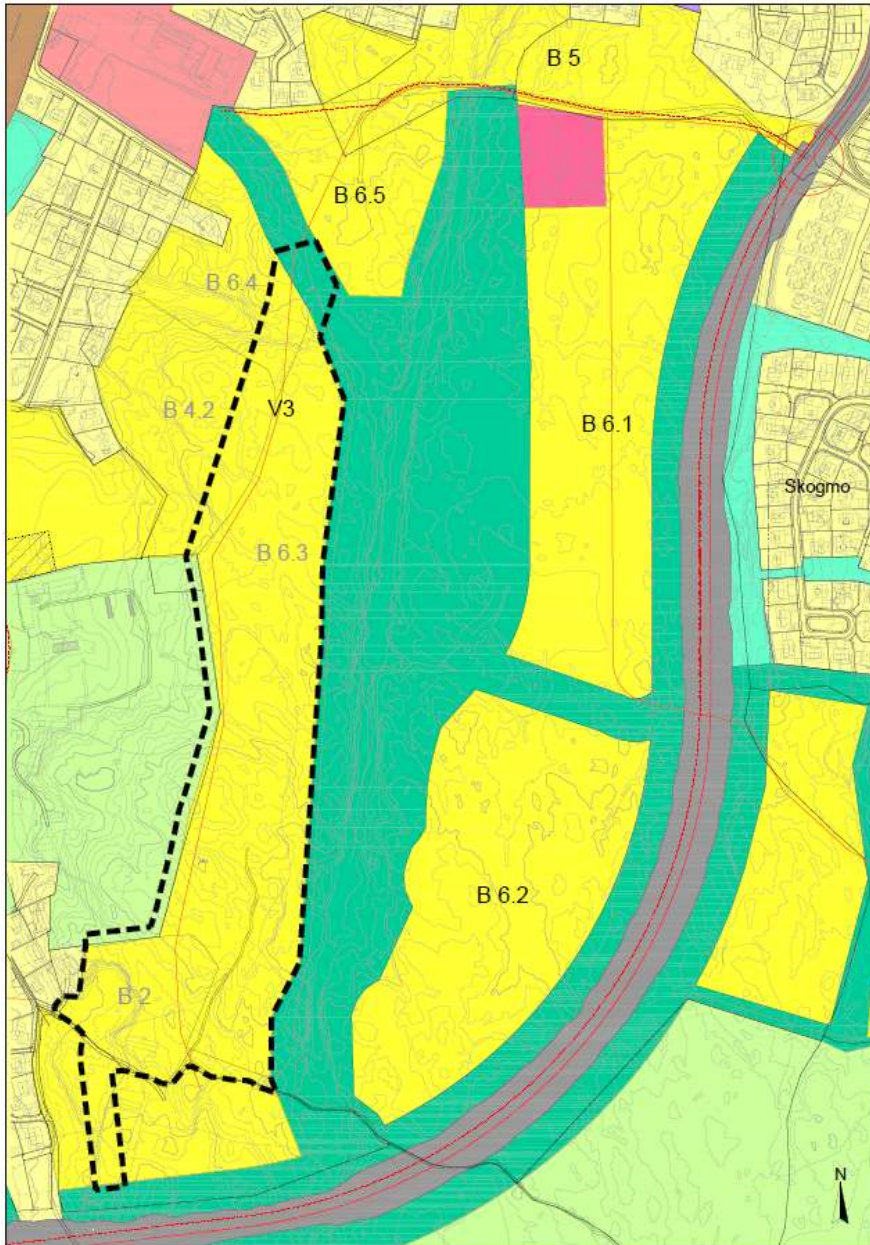
- Retningslinje T 1442/2012 legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling, og det skal utarbeides et støysonekart i forbindelse med planlegging.
- Reguleringsbestemmelsene skal gi regler for støy under anleggsvirksomhet.

3.2. Kommunedelplan for Jessheim sørøst

Området som skal utvikles med boliger, er i kommunedelplan for Jessheim sørøst (KDP) vist som fremtidig boligområde.

Planområdet omfatter også samleveg (V3) mellom felt B6.5 og felt B2. Trasé er tilpasset regulert veg på felt B2 i sør. Vegen krysser planlagt lysløypetrasé i nord.

Et område med bredde 10 meter langs LNF-området ved Myrvold planteskole og hagesenter er tatt med i planområdet, da det er bestemmelser til KDP om en vegetasjonsskjerm for å sikre mot plantesmitte. Bredde på vegetasjonsskjermen fremgår ikke av KDP.



Figur 7: Utsnitt av kommunedelplan for Jessheim sørøst, vedtatt 15.06.2015. Planområdet er markert med sort stiplet linje.

Det er gitt at nordre del av felt B6.3 skal ha en utnyttelse på 150-200 % BRA. Bebyggelsen skal være variert, bestående av rekkehus, lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse. Det er et misforhold mellom tillatt BRA og tillatt boligtype. Søndre del av felt B6.3 skal i henhold til kommunedelplanen ha eneboliger og tomannsboliger med maks utnyttelse på %-BYA= 30%.

De antatt viktigste bestemmelser til kommunedelplanen, som gjelder for eller har relevans for boligreguleringen innenfor planområdet, er listet opp under:

§ 2.4: Fremtidige byggeområder

Reguleringen av byggeområder skal gis en avgrensning slik at viktige sammenhenger synliggjøres og avklares, som forhold til nabobebyggelse, grønnstruktur, trafikk og adkomstforhold, gang og sykkelveger med mer.

§ 3.1 Teknisk infrastruktur m.m.

B6 – Langeland skog

Før etablering av bebyggelse på felt B6.1- B6.5 skal:

- *omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.*
- *det være etablert adkomst til området fra omkjøringsvegen som vist i plankartet.*
- *trase for lysløype mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstrukturer være opparbeidet som vist i plankartet jf. også §§ 5 og 6.*
- *det være opparbeidet en grendelekeplass innenfor området.*
- *adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.*

Før etablering av bebyggelse på felt B6.3, B6.4 og B6.5 skal i tillegg internveg (V2 og V3) være etablert fram til områdene som vist i plankartet.

Før halvparten av det fremtidige boligområdet B6 er utbygd, alternativt ved maksimalt 250 boenheter, må barnehage på felt T1 være etablert.

Kommentar fra forslagsstiller: Gjennom forhandlinger med kommunen er det avklart av det med «etablering» av bebyggelse menes tidspunkt for midlertidig brukstillatelse. Med «etablering» av omkjøringsvei menes at veien er ferdigstilt for overtakelse til kommunen.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

- For områder med lavere utnyttelse er maks utnyttelse 30% BYA.
- Innenfor B2 skal det oppføres eneboliger, med mindre området gis atkomst fra samlevei eller omkjøringsvei – da tillates tomannsboliger og noe tettere småhusbebyggelse. Stensvegen må da stenges for gjennomkjøring.

B6 Langeland skog

Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av de vestre deler av området.

Området B6 med delfelt skal reguleres samlet og sammen med barnehagen på felt T1. I tillegg til det generelle kravet om uteareal må det reguleres og opparbeides en grendelekeplass innenfor området sammen med boligfeltet.

Tilgrensende grønnstrukturer skal inngå i reguleringsplanen, og kan i den forbindelse få justert plassering og form dersom det er hensiktsmessig. Tilknytning til eksisterende gangforbindelser/turveger/-stier, samt områder med formål grønnstruktur skal sikres i reguleringsplanen.

I felt B 6.3 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse. I nordre del skal utnyttelse ligge innenfor 150-200 % BRA. I sør skal det oppføres eneboliger og tomannsboliger.

Boligområdet skal ha adkomst fra V2/V3 som vist på plankartet.

Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer).

§5.3 Krav til infrastruktur

- Vann- og avløp forutsettes tilkoblet det kommunale nettet.
- Husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning, og utforming av renovasjonsløsning og atkomst til disse må tilpasses dette, samt ivareta hensyn til omgivelsene og myke trafikanter.

§ 5.4 Utearealer

For områder med høy utnyttelse:

Det er krav om 45 m² uteoppholdsareal per 100 m² boligbruksareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbart areal» for barn på terreng. Arealet kan unntaksvis anlegges på lokk på/over gateplan. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen.

Den 1.mai kl.15.00 skal det være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.

Felles for alle områder:

Minste størrelse på samlet felles uteoppholdsareal på terreng/lokk skal være 250 m² for tomter over 1500 m². Lengde-/breddeforhold skal ikke overstige 2:1 der bredde er minimum 12 meter.

Ved unntaksvis anleggelse av felles uteoppholdsareal på lokk på/over gateplan, skal minimum 50 % av arealet ha jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Opparbeidet uteoppholdsareal på felles takterrasse anses ikke som «lekbart areal». Felles takterrasser kan inngå i beregningen av restarealer under forutsetning at minst 30 % av takterrassen har jorddybde som muliggjør dyrking av store busker og trær. Felles uteoppholdsareal på terreng, lokk eller takterrasse skal ha trinnfri adkomst og tilnærmet likestilt tilgang til heis- og trapperom for alle boliger.

I alle nye boliganlegg skal fordrøyning av overvann fra terrasser på tak og i gårdsrom utformes som en del av uteanlegget gjennom grøntanlegg, overvannsbassenger, mv.

Det skal være sikker ferdsel mellom nærlekeplass og bolig. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur. Naturlige landskapselementer som har kvaliteter med tanke på lek og aktivitet, skal bevares. Gangareal skal ikke ligge direkte inntil boliger. Boliger på bakkeplan skal skjermes for innsyn.

For boligfelt med småskalabebyggelse:

I boligfelt med BYA større enn 30 % skal det etableres lekeplass innenfor 50 m fra inngangen til de boligene den skal betjene. Lekeplass ved inngang skal ha noe fast dekke for trehjuls-sykling og areal for sandkasse for de aller minste barna.

Det skal være en nærlekeplass per 50 boenheter. Lekeplassen skal være maksimalt 250 m fra inngangen til de boligene den skal betjene, men inntil 300 m i områder med småhus-bebyggelse. Del av arealet skal være tilnærmet flatt og ha en jevn hard flate uten fast lekeutstyr.

Det skal være en grendelekeplass per 300 boenheter med en maksimal gangavstand på 500 m til inngangen til de boliger den skal betjene, avstanden kan være inntil 1000 m i områder med åpen småhusbebyggelse. Minst halvparten av arealet på en grendelekeplass bør også inneholde park- eller naturarealer med trevegetasjon der bygging av lekehytter mv. er tillatt.

§ 5.5 Parkering

I de fremtidige boligområdene med tett utnyttelse, skal parkering hovedsakelig legges til parkeringskjeller. I områder med varig høy grunnvannstand kan parkeringsanlegg på markplan unntaksvis tillates, under forutsetning at de plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes. Gjesteplasser for boliger i fellesanlegg skal etableres på en måte som er offentlig tilgjengelig.

Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samlevegnettet.

Kommunen kan treffe bestemmelse om flere eller færre p-plasser enn nevnt i kravene, når trafikkforhold på stedet tilsier det. Uteareal og lekeplasser skal prioriteres foran plasser til parkering ved arealknapphet.

For boliger er parkeringskravet en minimumsnorm.

Formål	Antall for bil	Pr. enhet
<i>Frittliggende (småhus)-bebyggelse*</i>	2	<i>Boenhet</i>
<i>Konsentrert småhusbebyggelse*</i>	<i>1,5 + 0,20 gjesteparkering</i>	<i>Boenhet</i>
<i>Blokkbebyggelse*</i>	<i>1 + 0,20 gjesteparkering</i>	<i>Boenhet</i>

**Boligtyper iht. H-2300 Grad av utnytting*

Parkering for sykkel Formål	Pr. enhet	Sykkel
<i>Bolig</i>	<i>Boenhet</i>	2

Sykkelparkering skal plasseres nær hovedinnganger til bestemmelsesstedet og fortrinnsvis være under tak (unntatt for områder med småhusbebyggelse). Sykkelparkeringsanlegg skal ha fast sykkelstativ hvor sykkelen enkelt kan låses fast.

3.3. Reguleringsplan

Området er uregulert med unntak av veg på felt B2.

3.4. Tilstøtende planer, tiltak i nærområdet

Detaljregulering for omkjøringsveg Jessheim, PlanID 416. Planen skal til 1. gangs behandling.

Detaljregulering for grønnstrukturområdet Langmyra, PlanID 434. Planen skal til 1. gangs behandling.

3.5. Forhold til boligprogrammet

Boligbyggeprogram 2016-2030 angir ingen tall for B6.3: «Det tilrås at området gis kvote fra perioden 2017-19, under forutsetning av at ny ringledning er bygget. Videre planarbeid vil avklare omfanget av utbyggingen. Kvoten vil justeres ved senere rullering av boligbyggeprogrammet, i etterkant av vedtatt reguleringsplan.»

Boligbyggeprogrammet er under rullering.