

Planbeskrivelse

Detaljregulering av felt B8: Langelandskollen

Gnr. 131/bnr. 152, Jessheim sørøst

Til 1.gangsbehandling

Dato: 01.12.2017, rev. 04.05.2018



*Utsnitt fra illustrasjonsperspektiv for planområdet.
Vindveggen Arkitekter AS*

SAMMENDRAG

Felt B8, også kalt *Langlandskollen*, ligger innenfor kommunedelplan for Jessheim sørøst (KDP), vedtatt av Ullensaker kommunestyre den 15.06.2015. Foreliggende planområde innebærer felt B8 som ligger på eiendom gnr. 131 / bnr. 152, med et areal på 282 daa. Deler av tilgrensende eiendom, gnr. 131 / bnr. 2 er med i planområdet for å sikre tilstrekkelig areal for grønnstruktur og samferdselstiltak mot nord og vest.

Skogbrukseieendommen gnr. 131 / bnr. 2 er i KDP avsatt til grønnstruktur med hensynssone med støygrense 150 m. til E6. Adkomst til boligfeltet er fra ny rundkjøring i omkjøringsvegen som også skal betjene B2 på nordsiden av veien. Dette er i tråd med prinsippavgjørelse i hovedutvalg for overordnet planlegging den 26.04.2016, sak PS 75/16. Avkjøring til felt B8 vil også være adkomst til ny barnehage sørøst i planområdet. Felt BBH, barnehagetomten, er plassert i samsvar med kommunedelplanen og ligger godt skjermet og med tilgjengelighet til omkringliggende turterreng og LNF-områder.

Kjøreadkomst og gang- og sykkelveg som reguleres i foreliggende plan vil knyttes sammen med kjøre- og gangvegnettet i omkjøringsvegen. Det er lagt opp til samleveg med langsgående gang/sykkelveg fram til barnehagen, og fortau i forlengelse av samlevegen fortsetter etter barnehagen. Det er også en samleveg med fortau langs hele boligfeltets nordre side som betjener rekkehusfeltene fra nordsiden, slik at både samleveg og omkjøringsveg blir liggende nord for boligene. Adkomstveger med lav fartsgrense betjener øvrige boligfelt i planområdet. Det er lagt vekt på tilkobling til stier utenfor planområdet og forbindelseslinjer for myke trafikanter innad i planområdet.

Det har gjennom planprosessen vært møter mellom planfremmer og kommunen for å sikre tilstrekkelig areal til en fleksibel kobling mellom planene for felt B8 og omkjøringsvegen (og B2). Prosjekterte vegtegninger for omkjøringsveg med rundkjøring ble oversendt planfremmer for B8 i april 2018, og påkobling av samleveg o_SKV1 er tilpasset denne. Mens kjøreadkomsten til rundkjøring detaljeres i foreliggende plan, vil påkobling av gang-/sykkelnettet reguleres i plan for omkjøringsvegen. Støyberegning og støyskjermingstiltak for B8 vil videre ivaretas gjennom reguleringsplan for omkjøringsvegen, da det oppnås best støyskjermingseffekt ved å plassere støyskjerm nærmest mulig støykilden, altså innenfor planområdet til omkjøringsvegen. Detaljert støyberegning og støyskjermingstiltak mot B8 vil utarbeides gjennom reguleringsplan for omkjøringsvegen og det settes også krav til støyskjerming i forbindelse med byggesøknader i B8. Det settes bestemmelser om at det innenfor noen felt tillates støy på fasader mot nord og vest, dersom de har gode støyfrie arealer på sør og/eller østside av boligene.

B8 er, i samsvar med KDP, avsatt til arealer for frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Det innebærer enebolig, enebolig med sekundærleilighet og tomannsbolig, samt rekkehus (konsentrert bebyggelse). Ut fra kommunens gjeldende planer er B8 avsatt med ca. 300 boenheter. Det har vist seg vanskelig å oppnå et så stort antall boliger i form av småhusbebyggelse og samtidig ivareta grønnstruktur og nødvendig infrastruktur. Illustrasjonsplanen viser ca. 260 boliger, hvorav ca. 150 er rekkehus. Illustrert prosjekt viser 11 felter med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus der garasje hovedsakelig er innebygd i boligkroppene for å spare areal. Videre er det 14 felt for frittliggende småhusbebyggelse med ene- og tomannsboliger. Illustrert prosjekt viser begge deler.

Det er innarbeidet to grendelekeplasser for større barn og unge med balløkke og lekeapparater. Videre er det avsatt areal til en mindre naturlekeplass, i tillegg til grønnstruktur som binder

boligfeltene sammen. Samlet lekeplassareal er ca. 3,5 dekar.

Høydebasseng er innenfor felt BVF sørvest i boligfeltet, og sikret vegadkomst hele året, bl.a. via samleveg (o_SKV2). Innenfor arealet er også en telemast og det tillates etablert nettstasjon og andre tekniske installasjoner. Det er regulert inn et areal med kombinert grønnstruktur og teknisk infrastruktur som sikrer framtidig (eventuell) utvidelse av tekniske anlegg. Innenfor denne grønnstrukturen er i dag en ung bjørketrebestand med naturlige estetiske kvaliteter som bør bevares.

Teigen skytebane ligger delvis innenfor planområdet for B8. Ny skytebane er under planlegging på Hauerseter og kommunen har vedtatt flytting av skytebaneaktiviteten dit. Tiltaksplan og masseutskiftning av forurenset grunn forutsettes i rekkefølgebestemmelsene.

Målsettingen i planarbeidet har vært å tilrettelegge for attraktive boligtomter og varierte boligtyper med god terrengtilpasning for bebyggelse, vegarealer og uteområder. Det har vært jobbet for å oppnå helhetlig grønnstruktur og forbindelseslinjer for beboere i boligfeltet, til skogområder og øvrige Jessheim tettsted.



Utsnitt fra illustrasjonsplan for B8. Rekkehus er plassert langs samleveg i nordre og østre del, frittliggende småhus (eneboliger/tomannsboliger) i den indre delen av feltet. Ill. Vindveggen Arkitekter.

Innhold

SAMMENDRAG	2
1 INNLEDNING	4
1.1 BAKGRUNN	5
1.2 VEDLEGG	5
1.3 PLANPROSESS OG MEDVIRKNING	6
2 EIERFORHOLD OG MULIGE KONFLIKTER	7
3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	8
4 GJELDENE RAMMER OG FØRINGER	16
4.1 Kommunale føringer	16
4.2 Regionale føringer	17
4.3 Nasjonale føringer	17
5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	19
6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	25
7 Oppsummering av innkomne uttalelser til varsel om oppstart	31

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

Forslagsstiller er Langelandskollen AS. Plankonsulent er Vindveggen Arkitekter AS, konsulent for veg, vann og avløp er Øvre Romerike Prosjektering AS og Løvlien Georåd AS er rådgiver for geoteknisk rapport.

Gjennom kommunedelplanen for Jessheim sørøst (KDP) har Ullensaker kommune lagt opp til utvikling av flere nye boligfelt, B1 – B8, med tilknytning til den planlagte omkjøringsvegen. Bestemmelser, plankart, VA-rammeplan og øvrige underlagsdokumenter i KDP legger premissene for utformingen av foreliggende planforslag.

Forslag til reguleringsplan for B8 ble først sendt inn til kommunen den 01.12.17, og foreliggende planmateriale er en oppdatert versjon av dette. Siden første innsendelse har følgende forutsetninger for planleggingen endret seg:

- Utbyggingsrekkefølge i KDP Jessheim Sørøst er bortfalt, slik at det ikke lenger må være delfelt B8 som skal bygges ut sist innenfor KDP-planen. Det er ikke fastsatt ny utbyggingsrekkefølge for boligfeltene, men alle delfelt er bl.a. fortsatt underlagt krav om at omkjøringsvegen skal være ferdig etablert før nye boligfelt tas i bruk.
- Boligbyggeprogrammet for Ullensaker skal ikke lenger være førende for utbyggingstakt og antall boliger innenfor KDP.
- Prosjekterte tegninger for omkjøringsvegen er utarbeidet og oversendt forslagsstiller (B8) slik at det er mulig å regulere tilknytningspunkter til denne.
- Reguleringsplan for grønnstruktur i KDP er startet opp. Denne vil ikke berøre B8-planen, men det skal framkomme forbindelseslinjer gjennom og fra B8 til omkringliggende grønnstruktur/LNF-områder.

1.2 Vedlegg

Planforslaget for B8 innebærer planbeskrivelse (dette) sammen med vedlegg i form av egne dokumenter:

1. Reguleringsplan B8:
 - a) Plan i M 1:1000 (A1-L), datert 04.05.2018
 - b) Plan med vegprosjektering, M 1:1000 (A1-L), datert 04.05.2018
 - c) Plan med flyfoto, M 1:1000 (nedskalert til A3-L), datert 04.05.2018
 - d) Plan med illustrert bebyggelse, M 1:2000 (A3-L), datert 04.05.2018
2. Reguleringsbestemmelser B8, datert 04.05.2018
3. Illustrasjonsmateriale:
 - a) Illustrasjonsplan med tegnforklaring, målestokk 1:1000, datert 04.05.2018
 - b) Illustrasjonssnitt AA og BB, datert 01.12.2017
 - c) Illustrasjonshefte med sol/skyggeanalyser, datert 01.12.2017
 - d) 2 illustrasjonsperspektiver av boligfelt B8, datert 01.12.2017
 - e) Beregning av utnyttelse BKS-felt, datert 19.04.2018

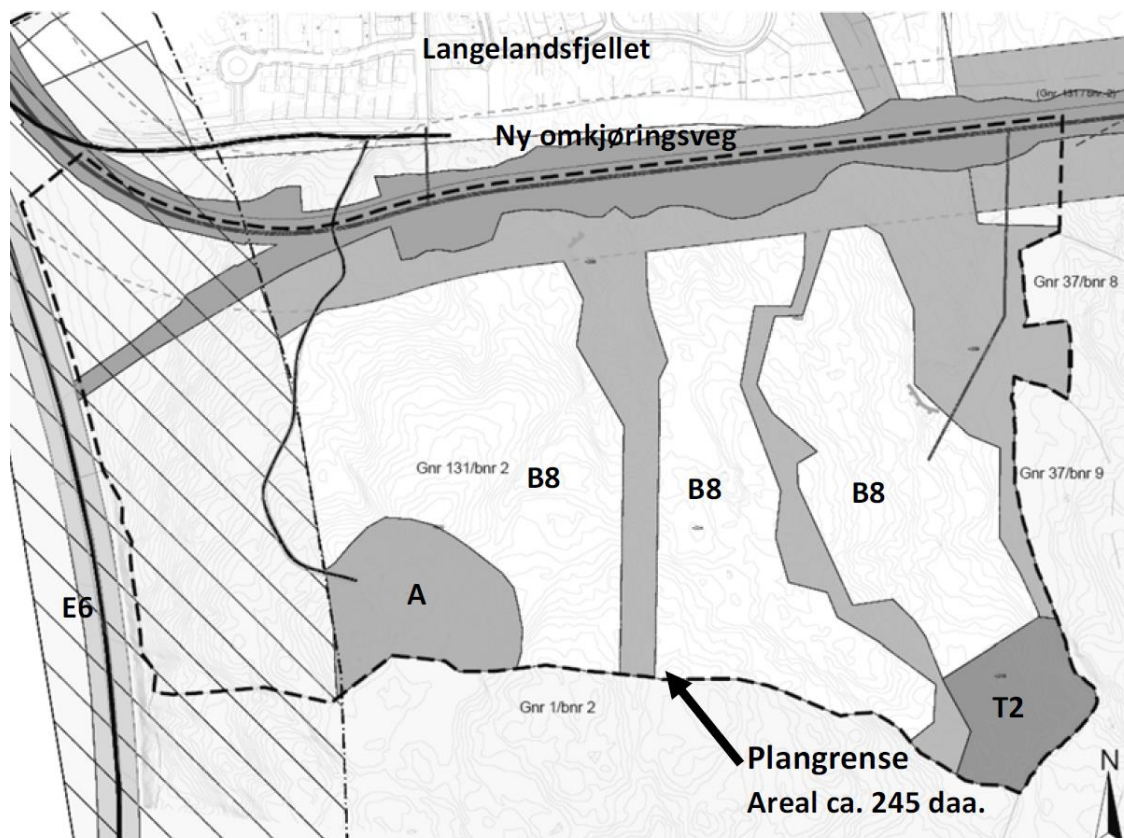
- f) Utsnitt digital modell, datert 19.04.2018
4. Vegprosjektering ØRP, Tegningsliste a-k, datert 01.12.17, rev. 05.04.2018
 5. Støynotat med kart ØRP, datert 30.11.2017
 6. Geoteknisk notat, Løvlien Georåd, datert 05.10.2017
 7. ROS-analyse, Vindveggen, datert 01.12.2017
 8. Innkomne merknader ved oppstartsvarsling (11 stk)
 9. Bilder av fysisk modell/arbeidsmodell (i kork) med utbyggingskonsept i ulike faser

I tillegg oversendes plankart som digitalt kart i sosi-format med tilhørende tekstfil.

1.3 Planprosess og medvirkning

Avholdt oppstartsmøte var 30.06.2016. Det ble varslet oppstart av planarbeidet ved brev til berørte parter den 01.07.2016 sammen med kunngjøring av forhandlinger om utbyggingsavtale. Annonse stod på trykk i Ullensaker Blad og Romerikes Blad 05.07.2016. Prinsippavgjørelsen om adkomst fra omkjøringsvegen (som innebærer rundkjøring med adkomst til både B2 og B8) ble politisk behandlet den 26.04.2016. Forslagsstiller sikter mot sluttbehandling av foreliggende plan i løpet av 2018.

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «planbeskrivelse og konsekvensutredninger», med tilhørende forskrift. Foreslått arealbruk er tidligere utredet gjennom kommunedelplanprosessen og er i samsvar med overordnet plan. Boligformål blir normalt ikke utredet på reguleringsnivå. Tiltaket faller derfor ikke inn under forskriftens kriterier, og skal ikke konsekvensutredes.



Kartutsnitt av planområdet som varslet ved oppstart av planarbeidet

Ved oppstartsvarselet har det kommet inn 11 merknader. Disse er referert og kommentert fra forslagsstiller under punkt 7.

2 EIERFORHOLD OG MULIGE KONFLIKTER

2.1 Eierforhold

Langelandskollen AS er grunneier for eiendom gnr. 131 bnr. 152 som dekker hele utbyggingsområdet i foreliggende plan. Grunneier Semming Wiig for gnr. 131 / bnr. 2 (mot E6 og omkjøringsvegen).

2.2 Mulige konflikter

Reguleringsforslaget legger opp til ny samleveg med gang- og sykkelveg fra rundkjøring i omkjøringsvegen inn på B8. Planforslaget bygger på at rundkjøringen prosjekteres i tråd med oversendte planer, slik at påkoblingen mot B8 blir mest mulig hensiktsmessig og trafikk sikker. Støyskjermingstiltak må også inngå i planen for omkjøringsvegen, slik at trafikkstøyen håndteres mest mulig effektivt og nærmest støykilden. Gang- og sykkelvegen skal føres som undergang eller gangbro som krysser omkjøringsvegen og påkoblingen mellom gangvegnettet i B8 og omkjøringsvegen detaljeres i reguleringsplan for omkjøringsvegen. Samlevegen og gang- og sykkelvegen blir eneste adkomst til felt B8, som ellers har LNF-formål mot øst, sør og vest.

Det legges opp til god trafikkavvikling til og fra framtidig barnehage, BBH (felt kalt «T2» i KDP), med langsgående gang- og sykkelveg på den aktuelle strekningen. Det er ikke regulert plassering av fotgjengerkryssing over til barnehagetomten, da det ønskes fleksibilitet i forhold til mest mulig hensiktsmessig plassering av innkjøring/parkering og varelevering til barnehagen. Dette må løses på detaljplannivå når også barnehageprosjektet er kjent.

Kommunen har lagt til rette for relokalisering av dagens skytebane i planområdet til nytt areal på Hauer seter som er avsatt i kommuneplanen. Utbygging på felt B8 fordrer at bruken som skytebane opphører og at forurensning i grunnen fjernes og håndteres forskriftsmessig. Dagens skytebane berører også areal innenfor tilgrensende reguleringsplaner for omkjøringsvegen og felt B2 i KDP. Gjennom rekkefølgebestemmelser i KDP må omkjøringsvegen ferdigstilles før boligfeltene tas i bruk og skytebaneaktiviteten må derfor opphøre ved etablering av omkjøringsvegen.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er på totalt 245 daa., hvorav ca. 75 daa. ligger som grønnstruktur i 150-metersbeltet mot E6. B8 ligger sør for Jessheim sentrum, ca. 2,2 km i kjøreavstand fra Ullensaker rådhus via ny omkjøringsveg. Avgrensningen av planområdet følger eiendomsgrenser og feltavgrensning i kommunedelplan for Jessheim sørøst (KDP). Framtidig adkomst til nytt boligfelt i B8 blir fra omkjøringsvegen, som reguleres i egen plan. Forslagsstiller er videre kjent med at også grønnstruktur i KDP reguleres i egen plan.

Foreliggende planområde utvider eksisterende bebyggelse i Jessheim sørover. Det grenser til eksisterende boligfelt i nord, men planlagt omkjøringsveg vil skille ny bebyggelse fra den eksisterende. Arealene er avgrenset av eiendom gnr. 37 bnr. 9 i øst som i dag utgjør skogsarealer. Figur som viser planavgrensningen i kart, er gitt i kapittel 1.3.

3.2 Dagens arealbruk

Planområdet omfattes i dag primært av skog/hogstfelt samt målskiveområdet av Teigen skytebane. Det går også en lysløype øst for planområdet og enkelte turstier som skal relokaliseres i forbindelse med omkjøringsvegen og grønnstrukturplanen. Planområdet er i dag uregulert og har i hovedsak vært drevet som skogbruk, i tillegg til høydebassenget/telemasten. Boniteten til skogen er lav og middels.

3.3 Eksisterende bebyggelse

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, med unntak av høydebassenget/telemast i sørvestre del. Det er i dag adkomstveg til høydebassenget via privat veg med bom, som går fra Gamle Trondheimsveg, sør for eksisterende bebyggelse på Langelandsfjellet. Dagens bebyggelse her er av småhuskarakter, hovedsakelig rekkehus, eneboliger og tomannsboliger. Ca. 50 meter øst for planområdet går dagens trasé med lysløype. Ca. 100 meter øst for barnehagetomten i foreliggende plan ligger en speiderhytte.



Eksisterende rekkeboliger i Sandbakken/ Langelandsfjellet

Foto: Google street view (2010)



*Til venstre:
Utsikt fra
planområdet til
eksisterende
boligfelt på
Langelandsfjellet*

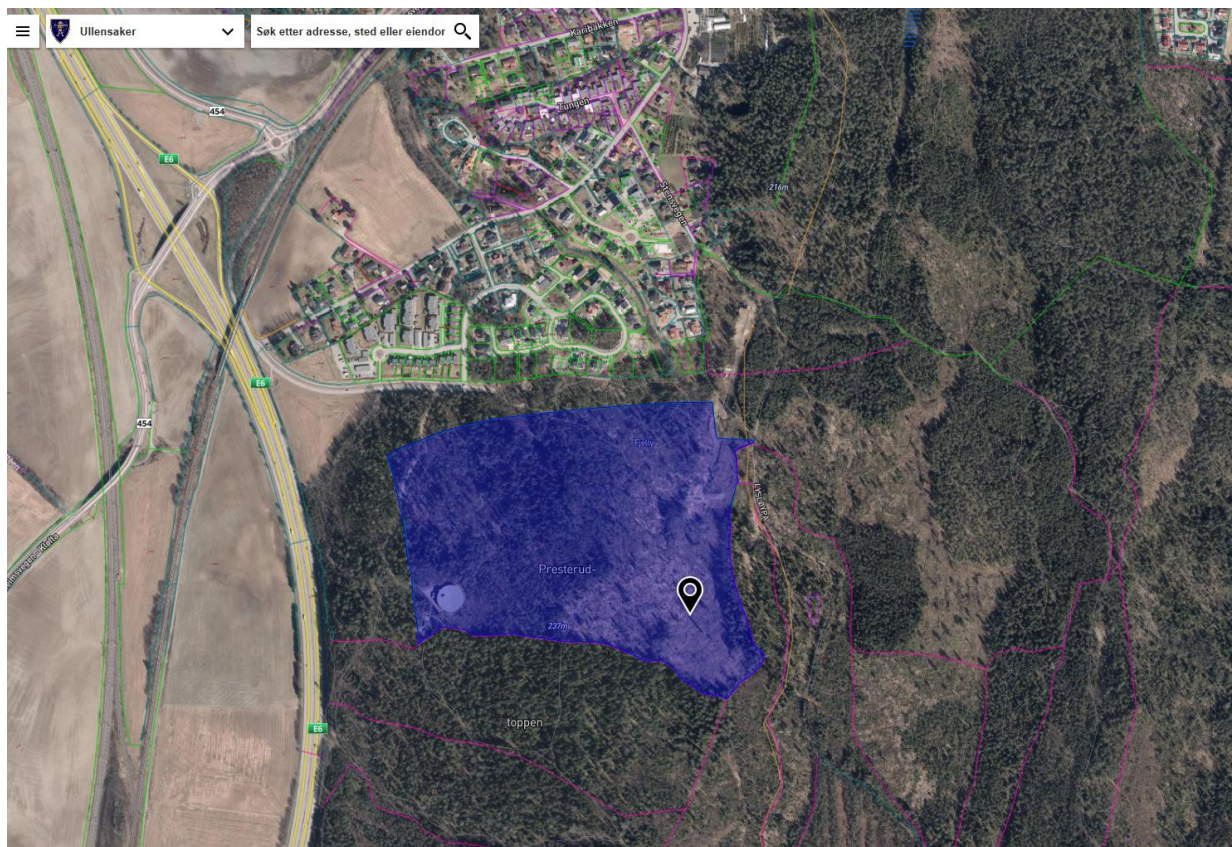
*Foto:
Vindveggen*

3.4 Landskap og naturmangfold

Planområdet er lett kupert, med høyder innenfor kote +205 og +234. området inngår i et skogsareal som kalles både Langelandsfjellet/Langelandskollen eller Presterudtoppen

Løsmassene består av et tynt morenemateriale med stedvis bart fjell. Skogen har næringsfattige furu- og barskoger med lauvinnslag. Arealet er både med hensyn til veger og topografi lett tilgjengelig, og bortsett fra noen smale skjærmer har hele skogområdet vært gjenstand for moderne skogsdrift. Videre er det en bjørketrebestand øst for høydebassenget, som skiller seg ut med sitt lette løvverk som gir en berikende variasjon til den øvrige bartreskogen. I øst grenser planområdet til søndre del av Langmyra, og det er fuktige drag i et småkupert landskap med små høydeforskjeller.

I forbindelse med planarbeidet for KDP ble det gjennomført ulike fagutredninger, bl.a. NINAs undersøkelse av naturverdier (NINA rapport 917). Her framkommer at det aktuelle området er skogsareal på delvis bart fjell og tynn morenegrunn. Ingen rødlistete eller andre sjeldne arter er funnet, og det er heller ingen innslag av spesielle vegetasjonstyper. Hele området er sterkt påvirket av moderne skogsdrift. Det er ikke gjort biologiske funn som synes å komme i konflikt med utbyggingsplaner.



Eiendom gnr. 131 / bnr. 152, som utgjør boligområdet B8 vises som blått, sentralt felt sett sammen med flyfoto som viser dagens arealbruk i planområdet og omsluttende arealer.

Kilde: Kommunens kartportal

Det er to mindre dammer i planområdet til B8, som er to av tre dammer som ble undersøkt av Kjell Sandaas, Naturfaglige konsulenttenester, på oppdrag fra Ullensaker kommune i forbindelse med utarbeidelsen av KDP. Den ene (vestre i kartutsnittet) er oppdemt og har vært en reserve drikke- og slukkevannskilde. Den inngår i grønnstrukturen som går gjennom boligfeltet. Den andre (østre i kartutsnittet) er en gjengrodd dam som ligger delvis overlappende med omkjøringsvegen.



Kartutsnitt fra Naturfaglig rapport, datert 30.06.2013, som viser de aktuelle dammene innenfor/tilgrensende boligfeltet i B8.

Fotografier og beskrivelser hentet fra Naturrapporten om dammer, side 5:**Dam 1, i sydvest Ø 287351/N 6671909, 415 m².**

Skyggefull, kald og dyp. Gjennomstrømning pga bekker. Svært fattig dyreliv i vann. Larver av øyestikkere (*Aeshna* arter) og vannkalver (*Dytiscus*). Fåtallig rumpetroll, trolig buttsnutefrosk.

Ingen spesielle arter funnet, men dammen bør tas vare på i ny grønnstruktur. Damkronen har store hull og lekker. Bekker inn og bekk ut.

**Dam 2, i syd Ø 287628/N 6671929, 215 m².**

Åpen beliggenhet, men helt gjengrodd. I dag svært begrenset dyreliv i dammen. Ikke mulig å undersøke med håv. Gjennomstrømning pga bekker inn og bekk ut.

Ingen spesielle arter, men dammen kan mudres og bli en viktig lokalitet for typisk damliv. Dammen bør tas vare på i ny grønnstruktur.



Demningen i B8.

*Foto:
Vindveggen*

3.5 Teigen skytebane

Teigen skytebane ligger delvis innenfor B8-planområdet, med målskiver og voll for kulefang. Deler av skytebanearealet som blir liggende innenfor regulert boligformål, må masseutskiftes jf. miljørapport datert 01.09.17, utarbeidet av Norconsult for kommunen.

Kommunen har vedtatt skytebanen flyttet til ny lokasjon på Hauer seter.



Målskivene på dagens skytebane, Teigen, inngår i planområdets nordøstre del.

Foto: Vindveggen



Flyfoto med avgrensning av Teigen skytebane. Blå linjer indikerer avgrensning for omkjøringsvegen. B8 er areal sør for nedre avgrensning. Her er det foretatt jordprøver/prøvetaking av massene i forbindelse med den miljøtekniske undersøkelsen. Det er påvist forurenset grunn innenfor arealene for nedfall av prosjektiler ved målskivene.

Ill. Norconsult; Miljørapport Teigen skytebane

3.6 Grunnforhold

Planområdet ligger hovedsakelig over marin grense, med unntak av østre del. Det vises til kartutsnitt fra KDP, kapittel 4.1. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av bebyggbarheten i området, og georapport er vedlagt planforslaget. Det framkommer bl.a. at sikkerhet mot kvikkleire/områdeskred er tilfredsstillende for planområdene (B2 og B8). Lokal stabilitet av evt. graveskråninger og fyllingsavslutninger vurderes og ivaretas under detaljprosjektering.

Det aktuelle området ligger på et høydedrag, Langelandsfjellet/kollen. I forhold til grunnvannstand forventes ikke problemer med poreovertrykk eller lignende (geoteknisk notat, Løvlien). Risiko for endring av grunnvannstand som følge av boligbygging på områdene vurderes som minimal. Vannskillet ligger nord for planområdet og avrenning mot Langmyra skal derfor heller ikke påvirkes av tiltak innenfor planområdet.



Fjellskjæring ved E6 med planområdet B8 til høyre

Foto: Google street view (2010)

3.7 Trafikkforhold

Selve planområdet er ikke trafikkert, med unntak av adkomstvegen til høydebassenget. Området er i dag ubebygget og ligger som en framtidig utvidelse av tettstedsbebyggelsen rundt Jessheim sentrum sør for planlagt ny omkjøringsveg. Innenfor Jessheim er det trafikkårer av nasjonal betydning. Både E6 og jernbanen går inn i vestre del av kommunedelplanområdet. Flyplassen Gardermoen ligger innenfor en luftlinje på 6 km. Innflyvningssonene krysser ikke over B8. Det er noe støy fra togtrafikk i nordvestre del av planområdet. Beregninger gjort av Asplan Viak i forbindelse med KDP, viser at gul støysone berører eksisterende boligfelt på Langelandsfjellet, men ikke det foreliggende utbyggingsområdet for B8.

Trafikkstøy er beregnet for omkjøringsvegen gjennom planprosessen for KDP, i rapport datert Asplan Viak 24.09.12. Det er her tatt høyde for en framtidig (år 2035) ÅDT på 11900, med 5% tungtrafikkandel og hastighet 50-60 km/t. Ny støyberegning vil gjennomføres i forbindelse med reguleringsarbeid for omkjøringsvegen. Denne vil også omfatte beregning av støy for tilstøtende arealer, blant annet B8. Det er gjort en beregning av framtidig trafikkstøy på terreng i B8.

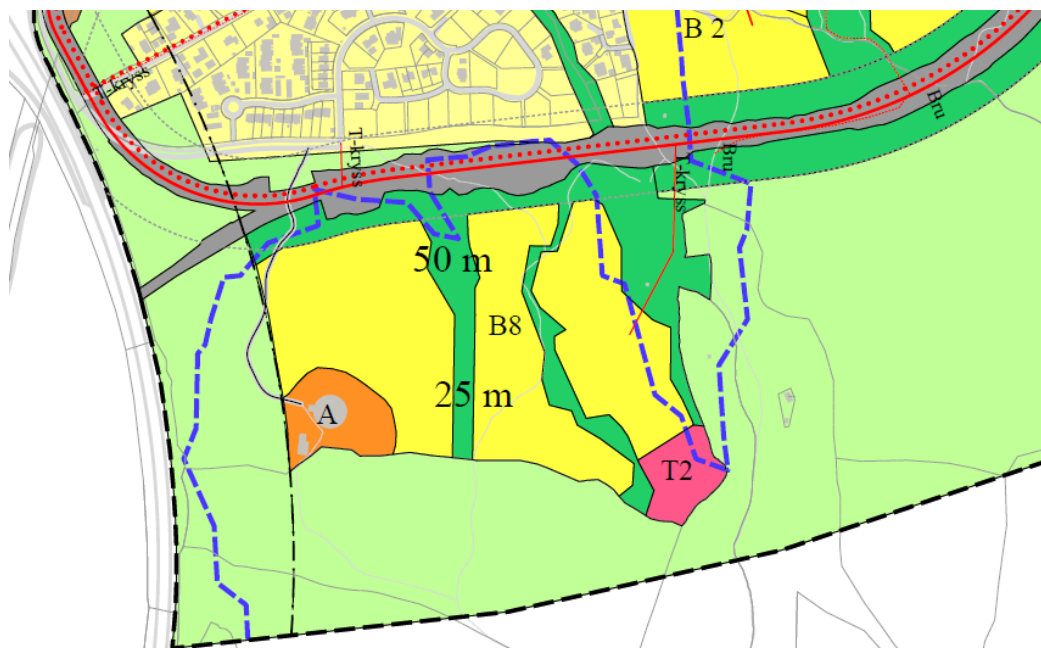
3.8 Teknisk infrastruktur

Det er ikke eksisterende teknisk infrastruktur i planområdet med unntak av høydebassenget og telemast med tilhørende adkomstveg. Adkomst til planområdet blir fra omkjøringsvegen, som reguleres i egen plan. Det er videre skogsbilveger og lysløype i planområdets østre del.

4 GJELDENDE RAMMER OG FØRINGER

4.1 Kommunale føringer

Kommunedelplan Jessheim Sørøst (KDP) med tilhørende bestemmelser innebærer de viktigste føringene for reguleringen av B8. Felt B8 består av tre delfelter som er skilt fra hverandre med grønne strukturbelster i nord-sør-retning. Feltet inkluderer arealer for framtidig barnehage, BBH (benevnt T2 i KDP), og arealer for eksisterende og framtidig tekniske anlegg for vannforsyning, strømforsyning m.m., felt BVF (benevnt A i KDP).



Utsnitt fra KDP som viser planområdet, del av B8 bestående av tre delfelter i gult, T2 barnehage og A Andre typer bebyggelse og anlegg. Marin grense er blå stiptet linje. Rød linje fra nordøst indikerer adkomst for B8 fra omkjøringsvegen. Kilde: Kommunens kartportal.

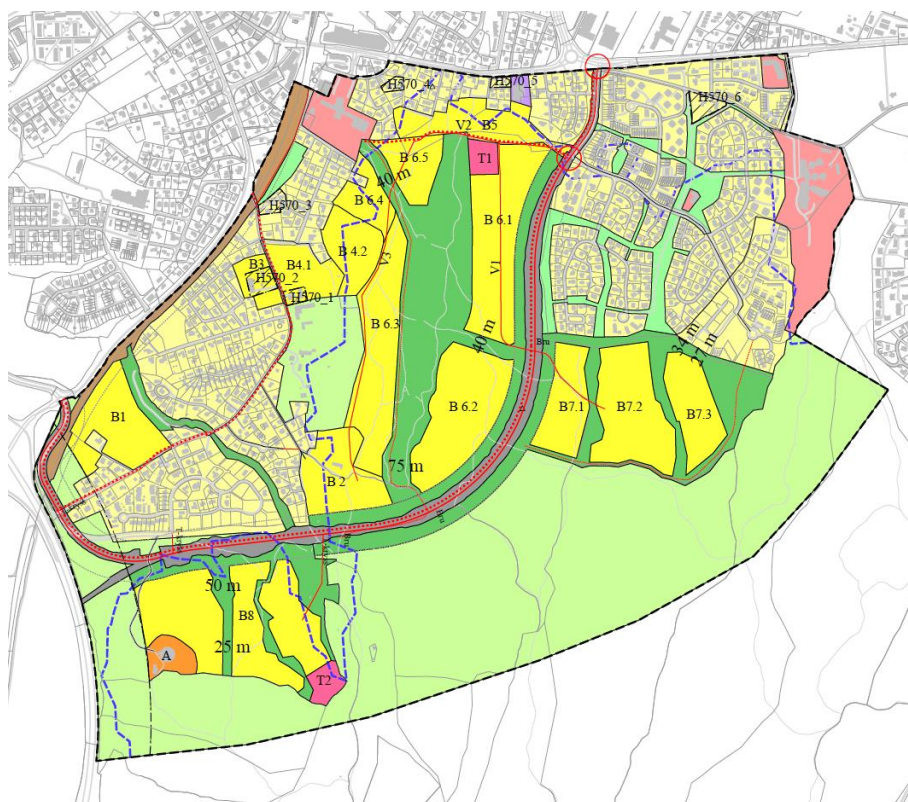
Underliggende dokumenter til KDP av særlig betydning for planarbeidet er:

- VA-Rammeplan Jessheim Sørøst, datert juni 2016, utarbeidet av COWI – beskriver løsninger for overvann, ledningsnett m.m. innenfor kommunedelplanområdet
- Trafikale konsekvenser av utbygging av nye boligområder i Jessheim sørøst, 02.11.2012, utarbeidet av COWI

Det vises for øvrig til kapittel 6, konsekvenser av planforslaget.

Øvrige kommunale rammer og føringer er relevante i saken:

- Ullensaker kommune Boligbyggeprogram for 2016-2030, vedtatt 10.05.2016
- Ullensaker VA-norm
- Ullensaker kommuneplan
- Kommunedelplan for Klima og energi
- Retningslinjer for renovasjon jf. Øvre Romerike Avfallsselskap IKS kommunens renovasjonsforskrift.



Utsnitt fra KDP Jessheim Sørøst. Figuren viser hele planområdet der B8 (sørvestre del) består av tre delarealer skilt med grønnstrukturbelter.

Det er satt rekkefølgebestemmelser for utbygging av ulike felt i kommunedelplanen, og det vises i den sammenheng til kapittel 6 – konsekvenser av planforslaget. Grønnstruktur i KDP skal reguleres i egen plan.

4.2 Regionale føringer

Regional plan for samordnet areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt 14.12.2015, skal sikre samordnet areal- og transportplanlegging. En av målsettingene er at persontransportvektsten i de to fylkene skal fanges opp av gange, sykkel og kollektivtrafikk, jf. Oslopakke 3 og Stortingets klimaforlik. Planen legger opp til god arealutnyttelse med grønnstruktur og utbyggingen av boliger og arbeidsplasser skal være arealeffektiv med vekst i prioriterte by- og tettstedsområder.

4.3 Nasjonale føringer

Plan- og bygningsloven er den klart viktigste juridiske føringen for både planprosess/-saksgang og type og innhold i dokumenter som skal inngå i saken. Den beskriver blant annet at det skal utarbeides ROS-analyse, planbeskrivelse, plankart og bestemmelser.

Av andre lover som er relevante i saken, nevnes:

4.3.1 Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Retningslinjen legger vekt på at planleggingen av arealbruk og transportsystem skal legge til rette for god ressursutnyttelse, trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Retningslinjen legger opp til planlegging for kompakte byer og tettsteder for å redusere transportbehovet og stimulere til klima- og miljøvennlige transportformer. Planleggingen skal legge til rette for verdiskaping, næringsutvikling og styrke helse, miljø og livskvalitet. Retningslinjen er aktuell fordi utbyggingen vil styrke Jessheim som tettsted i nær avstand til Oslo Lufthavn Gardermoen. I denne sammenheng vises også til *Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt i fylkestinget 14.12.15* som følger opp de statlige retningslinjene. I følge planen skal (bl.a.) utbyggingsmønsteret være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.

4.3.2 Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T1442/2016

Formålet med retningslinjen er todelt: 1) å forebygge støyplager og 2) ivareta stille og lite støypåvirkede natur- og friluftsområder.

Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister

Forskriften er først og fremst viktig for å ha riktige digitale kartdata som underlag for planleggingen, og for å regulere riktige arealformål iht. forskriftens vedlegg.

4.3.3 Naturmangfoldloven

Naturmangfold defineres i henhold til naturmangfoldloven §3 som «*..biologisk mangfold, landskapsmessig mangfold og geologisk mangfold, som ikke i det alt vesentlige er et resultat av menneskers påvirkning*». De mest relevante bestemmelsene er §§ 8 – 12.

4.3.4 Forurensningsloven

Loven omhandler forurensning i et vidt spekter, og loven har som mål å hindre forurensning. Den er grunnlaget for videre regelverk innen støy, avfall, utslipp til vann, jord og luft.

4.3.5 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, T-2/08.

Retningslinjen har som mål at barn og unge skal bli bedre hørt og sett i planleggingen. Kommunen skal ha en egen representant for barn og unges interesser i plansaker. Areal for barn skal søkes erstattet ved utbygging. Retningslinjen ligger også til grunn for overordnet kommunal arealplanlegging og kan føre til at det er egne regler om minimum areal for nærlekeplasser og småbarnslekeplasser. I Kommunedelplan Jessheim Sørøst er det derfor bestemmelser om lekearealer i boligfelt.

4.3.6 Jordlova

Jordlova har regler om omdisponering av dyrka jord og om deling av landbrukseiendom. Det er et landbrukspolitisk mål å sikre og samle ressursene på bruket for nåværende og fremtidige eiere. Utvikling av planområdet utfordrer ingen arealer dyrka mark, og understøtter jordlovens formål.

4.3.7 Kulturminneloven

Kulturminneloven har til formål å verne kulturminner og kulturmiljøer både som del av vår kulturarv og som ledd i en helhetlig miljø- og ressursforvaltning. Planområdet er undersøkt med tanke på arkeologiske funn og kulturminner. Det er gjort funn i areal for omkjøringsvegen, nordvest for B8.

4.3.8 Andre relevante føringer er:

- Skogbruksloven
- Håndbok N100 Veg- og gateutforming, Statens vegvesen
- Retningslinjer *Flaum- og skredfare i arealplanar*, Norges Energi- og vassdragsdirektorat

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Hensikt og formål: Arealer

Hensikten med reguleringsplan og bestemmelser er å videreføre intensjoner og rammer i kommunedelplanen og imøtekomme samfunnets behov for flere boliger og varierte boligtyper som sikrer attraktive bomiljø i kommunen. Planen skal sikre en god arealutnyttelse på arealer med tur- og friluftslivsområder i nærområdene. Gode forbindelseslinjer til skogområdene gjennom planområdet er viktig.

Planen tilrettelegger for småhusbebyggelse i form av eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger (frittliggende), og rekkehus (konsentrert).

Totalt areal for alle reguleringsformål i planen er 243 daa. Disse fordeler seg på følgende måte, tabell nedenfor, generert fra reguleringsplanen (tall i parentes er antall felter). Det vises også i denne sammenheng til arealoversikt side 27, som viser sammenstilling av KDP og reguleringsplan.

Arealtabell	
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Barnehage	8,3
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (14)	55,6
Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse (11)	38,5
Energianlegg	0,1
Lekeplass (3)	3,7
Renovasjonsanlegg (5)	0,1
Vannforsyningsanlegg	7,3
Sum areal denne kategori:	113,5
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Andre tekniske infrastrukturtraseer (2)	0,7
Annen veggrunn - grøntareal (30)	12,5
Fortau (2)	0,6
Gang-/sykkelveg (4)	4,1
Kjøreveg (13)	20,1
Parkeringsplasser (3)	1,8
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (2)	33,7
Sum areal denne kategori:	73,3
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
Angitt grønnstruktur kombinert med andre angitte hovedformål	2,5
Grønnstruktur (12)	16,5
Vegetasjonsskjerm (2)	36,7
Sum areal denne kategori:	55,8

5.2 Illustrert bebyggelse

Vedlagte illustrasjonsplan viser maksimal utnyttelse av feltene. Det er illustrert totalt 258 boenheter, fordelt på 52 tomannsboliger, 51 eneboliger og 155 rekkehus. De største eneboligtomtene kan vurderes med sekundærleilighet. Eneboligtomtene i illustrasjonsplanen har areal mellom ca. 480 - 650 m², og tomannsboligtomtene er minimum 770 m². Selv om totalt antall boenheter er noe lavere enn tidligere anslått gjennom KDP (ca. 300 boliger), viser likevel den illustrerte bebyggelsen en relativt høy utnyttelse for småhus. Kvaliteter i bomiljø og private uteområder ansees likevel ivaretatt og alle felt har tilgang til grønstruktur og forbindelseslinjer til fellesområder og turområder. Det er søkt å finne en naturlig balanse mellom boligtypene innenfor formålet frittliggende og konsentrert boligtypologi. Hovedprinsippet i oppdelingen er at rekkehusfelt ligger nærmest tilknyttet de største vegene, samlevegene, og frittliggende boliger ligger lenger inn i feltet og betjenes hovedsakelig fra adkomstveger. Nøyaktig plassering av hustyper vil være gjenstand for detaljprosjektering og vil sannsynligvis endres noe ved framtidig søknad om utbygging, dog underlagt rammer i bestemmelsene. (Beskrivelser av øvrig illustrasjonsmateriale er i punkt 5.11).

5.3 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS 1-4 (14 delfelt)

I planen legges opp til totalt 14 felt for frittliggende småhusbebyggelse. Feltene skal deles inn i tomter ved bruk av tomedelingsplan for det respektive felt, som skal foreligge ved første byggesøknad innenfor feltet. Eventuelle felles (private) atkomstveger og renovasjonsanlegg skal også framkomme ved søknad. Det skal som hovedregel plasseres private avkjøringer fra adkomstveger (ikke samleveger) til boligene innenfor formålet frittliggende småhus. Tomtegrenser reguleres ikke, da det ønskes en viss fleksibilitet for framtidig tilpasning etter behov og krav på utbyggingstidspunktet.

Maksimum gesims- og mønehøyde målt fra gjennomsnittlig planert terreng følger plan- og bygningslovens § 20-4, 1. ledd, og er henholdsvis 8,0 og 9,0 meter. Ved flatt tak eller pulttak kan maksimal byggehøyde være 8,5 m. Ved etablering av takterrasse tillates rekkverk inntil 1 m over maksimal gesimshøyde. Maksimum %BYA=30%. Utnyttelsen skal beregnes for den enkelte tomt.

I henhold til kommuneplanen er parkeringsnormen for frittliggende småhusbebyggelse minimum 2 p-plasser pr. enhet. Dette videreføres i bestemmelsene for B8, i tillegg fastsettes at sekundærleilighet skal ha 1 p-plass. Parkeringsareal skal framgå ved byggesøknad og kan være i form av dobbeltgarasje, eller enkeltgarasje + biloppstilling (3m x 6m) på bakken. Areal til parkering inngår i utnyttelsen og minimum en enkeltgarasje pr. bolig skal framgå på situasjonsplan, selv om bygging av garasje ikke omsøkes. Garasjens gesims-/mønehøyde tillates inntil 6,0 m. Loftetasjen i garasjen kan brukes som lagerrom, hobbyrom eller som sekundærleilighet med utvendig inngangsløsning.

Byggegrense er vist i plankartet. Utover det er det 4,0 meter byggegrense for boliger, jf. plan- og bygningslovens § 29-4 annet ledd, som innebærer at bygning skal ha en avstand fra nabogrense som minst svarer til bygningens halve høyde, og ikke under 4 m. Tomannsboliger som deler husvegg i tomtegrensa er unntak fra denne regelen. Byggegrenser for frittliggende garasjer er i henhold til kommunal standard (1 og 2 meter til eiendomsgrænse). Bod/uthus har samme avstandskrav til tomtegrenser som garasje. Eventuelle garasjer med boligareal i loftsetasjen skal ha avstand fra nabogrense på 4 meter.

5.4 Konsentrert småhusbebyggelse, BKS1-7 (11 delfelt)

Det tillates rekkehus og kjedehus med innebygd garasje i boligkropp, eller mellom boliger. Maksimalt bebygd areal som tillates varierer mellom %BYA= 30 - 50%. Typologien og strukturen i de ulike felt er ment å være stort sett ensartet, men utnyttelsesgraden varierer pga. ulike størrelser på delfeltene. I beregning av utnyttelse inngår parkeringsplasser med tilhørende manøvreringsareal, jf. Veileder for

grad av utnyttning.

Antall biloppstillingsplasser er 1,5 + 0,2 gjesteparkeringsplasser pr. boenhet og sykkeloppstillingsplasser er 2 per boenhet (ikke grunnlag for beregning av utnyttelse). Parkering kan også dekke ved felles p-plasser innenfor det enkelte boligfelt. En andel av biloppstillingsplassene (for tilliggende felt) kan dekkes på parkeringsplassene f_SPP1-3.

Rekkehus og garasje kan ha maksimal byggehøyde hhv. 9,5 og 6 meter. Ved etablering av fellesgarasjer er maks. gesimshøyde for disse 5,0 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Bodareal tillates i garasjens loftetasje.

Garasje og biloppstillingsplasser må inntegnes på situasjonskart ved byggesøknad, selv om den ikke omsøkes. Garasje skal medregnes i grad av utnyttning. Snuplass sikres på egen grunn. Garasje kan være innebygd i underetasje/sokkel i bolig.

Med byggesøknad skal det leveres tegninger som viser bebyggelsens høyde og plassering i terreng. Byggesøknad i BKS-felt skal omfatte alle boliger i det aktuelle delfeltet, sammen med plan for atkomstløsninger, parkering, vegetasjon, felles renovasjon og felles lekeplass. Det henvises i denne sammenheng til bestemmelser om utearealer og opparbeidelse i KDP §5.4.

Beregning av utnyttelse for felt med konsentrert småhusbebyggelse.

Illustrert bebyggelse viser hvordan utnyttelse, utforming og plassering av bygg/parkering/atkomst/renovasjon/lek og uteoppholdssoner kan løses i feltene ut fra gitt utnyttelsesgrad. Dette er illustrert i vedlagte illustrasjon av beregning av utnyttelse for BKS-felt, vedlegg 3e.

5.5 Barnehage

Innenfor felt BBH, som har areal på ca. 8 daa., tillates oppført barnehage med tilhørende parkeringsplass og adkomst for sykler og personbiler. Antall biloppstillingsplasser skal være minimum 0,7 per årsverk. Minimum 2 plasser skal være HC-parkering (6m x 4,5m). Minst 5% av plassene skal være tilrettelagte for el-bil parkering.

For sykler skal det være mulighet for låsing i fast sykkelstativ. Det skal være minimum 1 sykkeloppstillingsplass per ansatt. Det skal legges vekt på gode løsninger med universell utforming og trafikksikre soner for henting/levering av barn. Det skal opparbeides gode gangforbindelser gjennom og ut av feltet.

Maksimum byggehøyde for barnehagen er 8,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng. Maksimum tillatt utnyttelse: %BYA=40% (inkl. parkering og atkomstareal). Ved byggesøknad for barnehagen skal det framlegges utomhusplan hvor disponering av alle utearealer/lekearealer og forbindelser mellom innendørs og utendørs bruk framkommer, jf. bestemmelsene.

5.6 Renovasjonsanlegg

All renovasjon innenfor planområdet skal betjenes fra offentlige kjøreveger. Innenfor areal avsatt til renovasjonsanlegg i felt med frittliggende småhusbebyggelse, skal det plasseres renovasjonsbrønner som er felles for tilstøtende boligeiendommer, evt. for flere boliger i feltet. Hvilke eiendommer som tilknyttes felles renovasjon avgjøres i byggesøknad og i samråd med renovasjonsselskapet. Avfallssortering skal følge kommunens renovasjonsforskrift mht. avfallshåndtering og sortering. Renovasjonsarealer skal være funksjonelle og estetisk pent utformet, og det kan være nedgravde containere (brønner).

Innenfor felt med konsentrert småhusbebyggelse skal det plasseres felles renovasjonsbrønner med god tilgjengelighet fra offentlig veg. Plassering illustreres og godkjennes ved byggesøknad.

5.7 Lekeplass

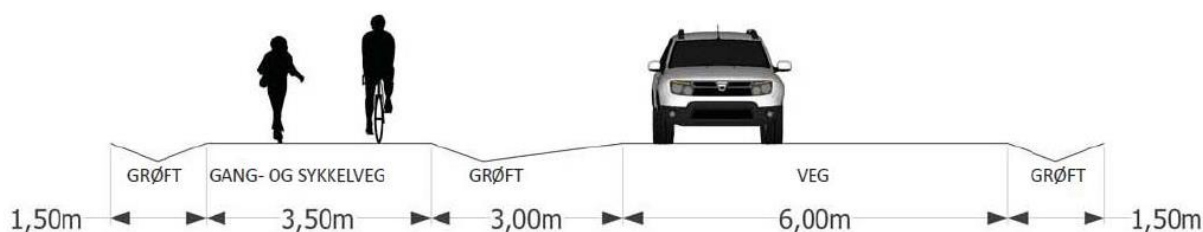
Det er lagt opp til to grendelekeplasser og en mindre naturlekeplass. Feltene f_BLK1 og 2 skal opparbeides til grendelekeplasser med balløkke og aktivitetsapparater for barn og unge. KDP's bestemmelser om utearealer skal være retningsgivende, og det er satt konkrete kvalitetskrav i reguleringsbestemmelsene, samt krav til plan som skal godkjennes av kommunen. Innenfor f_BLK3 skal arealet først og fremst framstå som et naturområde, men det tillates etablert sitteplasser og enkle lekestativ.

5.8 Veg, fortau og annen veggrunn

Øvre Romerike Prosjektering AS har prosjektert samleveger og adkomstveger med grøfteareal for snøopplag. Grøftene kan også være en vannveg i detaljplan for overvann. Bredder skal være i henhold til kommunal vegnorm og Vegvesenets håndbok. Samleveg o_SKV1a knytter seg til prosjektert rundkjøringen i omkjøringsvegen. Påkobling mellom gangvegnett som følger parallelt med omkjøringsvegen og gang/sykkelveger i B8 detaljreguleres i plan for omkjøringsvegen.

Det framkommer i bestemmelsene hvilke boligfelt som skal betjenes av hvilke samle- og adkomstveger, samt rekkefølgekrav for opparbeidelse av disse.

Alle samferdselsarealer skal inngå i teknisk detaljplan/byggeplan som godkjennes av kommunen. Adkomst til boligfelt, fotgjengerkryssinger, skiltplan og eventuelle fartsreducerende tiltak skal framkomme i denne planen. Prinsipp for utforming av samleveger, adkomstveger og gangveger følger kommunens vegnorm.



Prinsipp for utforming av samleveger i boligfelt med høy ÅDT. Kilde: Kommunedelplan Jessheim Sørøst.

5.9 Gang- og sykkelveg og fortau

Fortau og gang- og sykkelveg langs kjøreveg er regulert inn med gangbredde 3 og 3,5 meter og stigningsforhold i tråd med prinsipper for universell utforming. Gang-/sykkelveg som går gjennom grønnstrukturområdet G3a-c, har en regulert banebredde på 3,5 meter. Det vises til vedlagte vegtegninger, utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS.

5.10 Annen veggrunn

Arealet innebærer opparbeidete grøfter for drenering og håndtering av overvann, samt framføring av kommunaltekniske ledninger. Det er i bestemmelse §5.6 satt krav om opparbeidelse.

5.11 Grønnstruktur

Det er lagt inn felter med grønnstruktur i planområdet som deler inn boligområdet i mindre felt, og samtidig sikrer forbindelseslinjer. Grønnstrukturene følger i stor grad inndelingen i KDP, men det er gjort noen tilpasninger for å bl.a. sikre naturlige kvaliteter og tilpasning av veger/gangveger. Det største feltet med grønnstruktur er vest for den planlagte boligbebyggelsen, mot E6, men dette er ikke velegnet til rekreasjon og friluftsliv pga. nærheten til E6. Videre er det lagt opp til belter i syd-nord-

retning og noen forbindelseslinjer til disse fra boligfeltene. Sammen med regulerte gang- og sykkelveger vil grønstrukturen sikre tilgang gjennom planområdet og til skogområdene sør og øst (lysløype) for planområdet.

I bestemmelsene fremgår at arealene skal være grøntkorridorer mellom boligbebyggelse og mot utenforliggende arealer. Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares, slik at naturkvaliteter og levirkning ivaretas. Der det er lite trevegetasjon fra før pga. hogst, skal vegetasjon tilkomme naturlig over tid. Det kan ryddes ved behov for sti/ forbindelseslinjer. Terrenningrep skal søkes unngått og skje skånsomt. Atkomstmuligheter gjennom området for skogsdrift på tilgrensende arealer tillates. I G3a skal vannspeilet opprettholdes så sant det er mulig, og ikke dreneres vekk ved sprengningsarbeider i grunnen. Ved dokumentert støyskjermingseffekt, tillates plassering av støyskjerm i grønstrukturearealer.

5.12 Angitt grønstruktur kombinert med andre angitte hovedformål, GAA

Arealet skal framstå som et naturområde med naturlig bjørk. Arealet kan brukes for utvidelse av vannforsyningsanlegget, dersom det viser seg behov for dette. Det tillates ikke benyttet som boligformål.

5.13 Hensynssoner

5.13.1 Sikringssone frisikt.

Det er i plankartet inntegnet frisiktsoner i vegkryss. Det er i bestemmelsene satt krav om at det ikke skal være sikthindrende elementer over 0,5 meter målt fra tilstøtende vegers terrengnivå.

5.13.2 Miljøsoner støy E6

Hensynssone støy med kode H220 ligger innenfor avstand på 150 meter til senter E6. Hensynssonen følger av kommuneplanens arealdel.

5.14 Fellesbestemmelser

5.14.1 Arkitektur, landskap og miljø

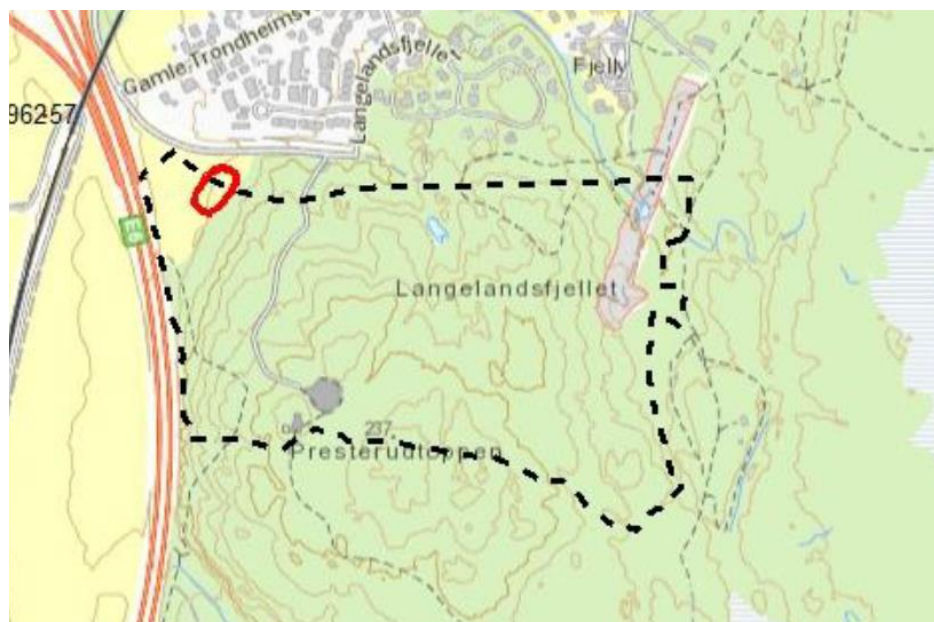
For å sikre best mulig bokvalitet og gode løsninger for fellesområder, terrengtilpasning og miljø er det satt en bestemmelse om dette, §3.1, noe som også gjenspeiler «hensiktsparagrafen», bestemmelse § 1.

Det er videre i fellesbestemmelse formulert at det skal etableres bærekraftige løsninger for oppvarming og energibruk i boligene. Det legges med dette vekt på å kunne velge miljøvennlige energiløsninger på det aktuelle utbyggingstidspunktet.

Der flere boliger byggemeldes sammen (av utbyggingsselskap el.) skal det legges vekt på helhetlige arkitektoniske kvaliteter. Planfremmer ønsker fortrinnsvis benyttelse av tre i konstruksjoner og fasader, da dette vil være i god tradisjon for området og ut fra miljøhensyn. Det er ikke satt krav til materialbruk i bestemmelser, da det på nåværende tidspunkt ikke vites hva som er mest hensiktsmessig eller miljøvennlig på utbyggingstidspunktet – som kan komme noen år fram i tid. Man ønsker å legge til rette for en robust plan som ikke legger begrensninger på en framtidig utvikling, men som kan bygges etter med framtidens krav og ønsker for gode bo- og oppvekstmiljø.

5.14.2 Arkeologisk funn

Det er av kulturminnemyndighetene krevd og gjennomført registreringen av automatisk fredete kulturminner innenfor planområdet og tilgrensende arealer. Registreringen oppfyller undersøkelsesplikten i henhold til kulturminneloven § 9. Arkeologisk rapport, datert Akershus fylkeskommune 22.02.2017, følger planforslaget. Det er ikke gjort funn innenfor utbyggingarealet til B8, men i tilgrensende arealer for omkjøringsvegen.



Kart til venstre viser funn av kokegroper (rød ring) i nordvestre del av planområdet. Arealet faller i sin helhet innenfor planområdet for omkjøringsvegen. Kilde: Arkeologisk rapport, Ak.f. stans i arbeid

5.14.3 Støy

Det er gjennomført en støykartlegging av planområdet ut fra trafikk tall beregnet for år 2037 (ØRP, datert 30.11.17). Beregningen bygger på trasé for omkjøringsvegen iht. linjeføring i KDP. Det vil være av stor betydning at støyskjermingstiltak tilknyttet trafikkstøyen plasseres så nærme støykilden som mulig for å gi best effekt. Dette vil utredes og vurderes nærmere gjennom plan for omkjøringsvegen, hvis linjeføring nylig er fastlagt.

Planområdet for B8 stiger mot sør, og det er slik sett utsatt for støy fra omkjøringsvegen, som ligger lavere i terreng enn boligene. Støyskjermingstiltak ved omkjøringsvegen vil hjelpe på støybildet for planområdet, men det er også satt bestemmelser som åpner for å tillate støynivå over grenseverdier, forutsatt at viktige kvaliteter for bomiljøet imøtekommes.

5.14.4 Vann og avløp

Ullensaker kommune har krav om at det utarbeides vann- og avløpsplan etter kommunens VA-norm. Planen skal være i tråd med overordnet rammeplan for VA som gjelder for hele KDP. Det må tas høyde for 200-års flom.

Øvre Romerike Prosjektering utarbeider VA-plan i samråd med kommunen for B8 som skal være godkjent før første innsendelse av byggesøknad. VA-løsninger og slokkevann er drøftet med kommunen underveis i planprosessen og ansees å være uproblematisk for B8. Lokal overvannshåndtering med fordrøyning på egen tomt er videre premiss jf. bestemmelsene.

5.14.5 Nettstasjon

Netteier har ut fra dagens kapasitet krevd ny nettstasjon for planområdet. Plassering av den må skje i samarbeid med netteier, enten innenfor eller utenfor planområdet. Krav om plassering av nettstasjon, inkl. rekkefølgekrav, framkommer i bestemmelsene.

5.15 Rekkefølgebestemmelser

Det er i rekkefølgebestemmelser, §8, satt krav som omhandler:

- Masseutskiftninger av forurenset grunn og skytebane
- Ferdig omkjøringsveg
- Ferdigbygd barnehage med tilhørende adkomst og utearealer
- Tiltak i tråd med VA-plan
- Etablering av lekeplasser

- Opparbeidede renovasjonsanlegg
- Trafikksystem, både veg, fortau og gang- og sykkelveg
- Støyskjermingstiltak
- Energianlegg

5.16 Illustrasjonsmateriale

Illustrasjonsmaterialet viser forslag til maksimal utnyttelse av planområdet i henhold til foreslåtte boligtypologi. Det er ikke juridisk bindende i motsetning til reguleringsplan og planbestemmelser.

Illustrasjonsplaner

Det er laget to illustrasjonsplaner som viser den samme utnyttelsen av planområdet, men med ulike målestokk og vektlegging av informasjon på planene.

Illustrasjonssnitt

Snittlinjene framkommer i illustrasjonsplanene. Her framkommer plassering av bygg i terrenget, veger og utearealer, sammen med kjente størrelser som mennesker og biler.

Sol-/skyggediagrammer

Det er utarbeidet analyser for sol-/skyggeforhold for hele planområde på følgende tidspunkt.

Illustrasjonsperspektiver

To illustrasjonsperspektiver viser foreslått bebyggelse og utnyttelse av boligfeltet sammen med veger og omkringliggende situasjon (foto) med vegetasjon, bebyggelse og nær/fjernperspektiv.

Beregning av %BYA for felt med konsentrert småhus (BKS)

Illustrasjonen viser diagram for beregning av utnyttelse for de ulike delfelt med konsentrert småhusbebyggelse/rekkehus.

6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Overordnede planer og mål

Planforslaget følger opp føringer og bestemmelser i kommunedelplan Jessheim Sørøst med unntak av rekkefølgekrav for utbygging av andre felt før B8, da dette kravet er bortfalt jf. kommunens vedtak. Det er utover dette tatt hensyn til nasjonale, regionale og lokale målsetninger og føringer. Felt B8 er ett av de første feltene som skal bygges ut i denne delen av Jessheim, og foreliggende planforslag vil sikre et naturnært bomiljø med attraktive og varierte boligtyper, noe det er et økende behov for i kommunen. Utvidelsen av Jessheim med B8 sørover fra eksisterende bebyggelse vil bidra til å hindre boligutbyggingspress på dyrket mark. Med regulering og bygging av ny omkjøringsveg vil det tilrettelegges for kollektivtrafikk og forbindelse for gående og syklende til sentrum.

Kommunedelplanen for Jessheim sørøst (KDP) har bestemmelser som gjelder for hele planområdet, samt for det enkelte delfelt.

6.1.1 Konsekvenser av rekkefølgebestemmelser i KDP

I bestemmelse 3.1 i kommunedelplanen for B8 – Langelandsfjellet framkommer følgende rekkefølgekrav:

- Områdene innenfor B8 kan ikke bygges ut før B4.2, B5, B6.1, B6.4, B6.5 og nordre del av B6.3 er ferdig utbygd.

- Før etablering av bebyggelse på felt B8 skal:
 - omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet. Detaljutforming for adkomst til B8 fastsettes i detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen.
 - 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 halvparten av det fremtidige boligområdet B8 er utbygd, alternativt ved maksimalt 150 boenheter, må barnehagen på felt T2 være etablert.

Forslagsstillers kommentarer til rekkefølgekrav:

Det foreligger vedtak om at rekkefølgekrav for utbyggingsrekkefølge av delfelt i KDP skal frafalles. Det er formålstjenlig å regulere B8 på tidlig tidspunkt for å sikre verdiskapning og gode kvaliteter i et boligområde med småhusbebyggelse, som er en tiltrengt boligtype i kommunen. Det er også av avgjørende betydning for den økonomiske gjennomføringen av omkjøringsvegen, som hovedsakelig finansieres av feltutvikling i KDP, at regulering av boligområdene kommer tidlig på banen.

Vedr. andre strekpunkt:

- Det skal opparbeides to grendelekeplasser og to mindre lekeplasser.
- Forbindelse til turstier og skogområder tilgrensende planområdet er sikret i planforslaget. Det samme gjelder adkomst for skogbruksdrift
- De øvrige strekpunktene ivaretas gjennom planforslaget og regulering for omkjøringsveg.

Det tredje kulepunktet er fulgt opp i rekkefølgebestemmelsene.

6.1.2 Konsekvenser av feltvise bestemmelser i KDP

§5 – Bestemmelser for bebyggelse og anlegg i KDP for felt B8 Langelandsfjellet (side 7)

Det tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger og tomannsboliger, langs omkjøringsvegen kan det oppføres rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området.

Området skal reguleres samlet og sammen med barnehagen på felt T2. Endelig lokalisering av barnehage avklares i reguleringsplan for området. Det skal legges særlig vekt på gode uteoppholdsarealer (unngå vegstøy) og trafiksikkerhet i tilknytning til adkomst.

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.

Interne og tilgrensende gang- og sykkelveger og tilknytning til eksisterende gangforbindelser/turveger/-stier/områder med formål grønnstruktur skal sikres i reguleringsplanen.

Avgrensning av boligområde mot høydebassenget må utredes og avklares i forbindelse med detaljreguleringsplan.

Feltvise bestemmelser for felt T2 – Framtidig barnehage (side 8)

Innenfor område skal det etableres barnehage. Adkomstveg skal i utgangspunktet være felles med B8.

Området skal reguleres sammen med B8. Det må legges vekt på gode interne gangforbindelser til T2.

Forslagsstillers kommentarer til bestemmelse §5 for B8:

Alle forhold er fulgt opp i detaljregulering for felt B8 med tilhørende bestemmelser. Åssilhuettens høyeste punkt er ved høydebassenget, og her skal dagens trevegetasjon (bjørketrebestand) fortsatt bli stående. Arealet har også et tilgrensende felt for grønnsstruktur kombinert med tekniske formål for eventuelt behov for utvidelse av området med høydebassenget/tekniske installasjoner.

Foreslått utnyttelse imøtekommer behovet for boligtyper og er i tråd med nasjonale og regionale føringer for høy arealutnyttelse. Utnyttelsesgrad for eneboliger og tomannsboliger er regulert etter nåtidens normer og med nåtidens tomtestørrelser for enebolig, enebolig med sekundærleilighet og tomannsbolig. Det er avsatt plass for to grendelekeplasser innenfor B8-planen.

Bestemmelser for ny bebyggelse følger plan- og bygningslovens generelle maksimumskrav til byggehøyder og avstander til nabogrenser. Utnyttelsesgrad %BYA = 30% ansees som en videreføring og modernisering av tillatte utnyttelse på tilgrensende områder i nord, TU = 35% (som er en utnyttelsesgrad som ikke lenger benyttes i reguleringsplaner).

For felt T2 (barnehagefeltet BBH i reguleringsplanen) er det satt rekkefølgekrav i tråd med kommunedelplanens bestemmelse for feltet.

6.1.3 Sammenstilling av arealer: KDP og B8 reguleringsplan

I KDP for B8 var det lagt opp til en arealfordeling mellom utbygging og grønnsstruktur, og hvor antall boliger innenfor feltet var anslått til 300 (barnehagen skulle ferdigstilles samtidig med halvparten, eller 150 boliger). Areal som avsettes som formål i overordnet plan, som KDP, blir naturlig nok ikke samsvarende med arealer avsatt til samme formål i reguleringsplaner. Hovedgrunnen til dette er at veger og gangveger innenfor B8-området ikke framkommer eller vises kun med streker i KDP, mens det i reguleringsplan ivaretas bredde for kjørebane, gangbane og annet vegformål.

Tabellen nedenfor viser arealer i daa. innenfor det samme planområdet i KPD og reguleringsplan for B8. Tallene i parentes viser hvor stor andel formålet er i prosent i hver av planene. Alle arealene i tabellen innebærer alle delfelt sammenlagt innenfor de samme hovedformål. NB! Arealet for omkjøringsvegen og vegetasjonsskjerm (grønnsstruktur) beliggende mellom B8 og E6 er ikke inkludert i denne sammenstillingen da arealet er det samme i begge planer. Alle areal-tall er avrundet.

B8	KDP:	Reguleringsplan
Boligformål	108 daa. (68%)	94 daa. (58%)
Grønnsstruktur inkl. regulerte felles lekeplasser (OBS! areal langs omkjøringsveg ikke medregnet)	33 daa. (20%)	23 daa (15%)
Samferdselsformål (OBS! Arealer med omkjøringsvegen ikke medregnet)	0 daa. (0%)	28 daa. (17%)
Barnehage	8,0 daa (5%)	8 daa. (5%)
Tekniske formål (alle oransje formål)	12 daa. (7%)	8 daa (5%)
Sum (avrundet)	161 daa. (100%)	161 daa. (100%)

6.2 Barn, unge og friluftsliv

Planforslaget legger opp til en god tilrettelegging for friluftsliv utenfor planområdet med gode forbindelser for gående og syklende til eksisterende gang/sykkelvegnett. Barnehagen er plassert i utkanten av planområdet mot skogområder med mulighet for lek og læring/opplevelser i skogen

utenfor, samt at den da ligger lengst unna trafikken fra omkjøringsveg, toget og E6.

Kommunedelplanen for Jessheim Sørøst er konsekvensutredet med hensyn til friluftsliv. Den overordnede vurderingen av konsekvenser for friluftsliv er derfor gjort ved utarbeidelse og vedtak av kommunedelplanen. Vurderingen av konsekvenser for friluftsliv ved reguleringen er derfor i stor grad den samme som i vurdering gitt i konsekvensutredning til kommunedelplanen. Sett i forhold til boligbebyggelse ivaretar reguleringen behovet for uteopphold, lek og rekreasjon i innenfor planområdet. Det er i plan med bestemmelser:

- Satt av grønne belter mellom bebyggelse og i mindre felter i og rundt bebyggelsen
- Vannspeil/dam er beholdt som en del av grønnstrukturarealer, noe som også formidler en historisk forankring til stedet.

Uteoppholdsarealet er innenfor kommuneplanens krav til uteoppholdsarealer, både mht. egnethet, felles lekeareal og totalareal. I bestemmelsene ivaretas både behovet for lek og uteopphold, og det er satt rekkefølgebestemmelse for opparbeidelse av lekeplasser.

6.3 Naturmangfold

Kommunedelplanen for Jessheim Sørøst er konsekvensutredet med hensyn til naturmangfold. Tiltaket gjennom KDP og planforslaget medfører ingen kjente konsekvenser for viktig naturmangfold siden det ikke er registrert naturtyper eller rødlistede arter. NINA-rapport 917/2012 viser at arealene stort sett er hogstpåvirket og preget av fattige barskogtyper med fuktige drag og et par dammer. Det er ikke funnet habitater der en forventer rødlistede eller andre viktige arter mht. naturmangfold. En vurdering gjort etter naturmangfoldloven §§ 8 – 12 viser at:

- kunnskapsgrunnlaget er godt og tilstrekkelig (§ 8)
- det er tatt føre-var-hensyn gjennom registrering (§ 9)
- samlet økosystemtilnærming og samlet belastning er vurdert i overordnet plan. Det er ikke naturlig å tro at planområdets detaljerte utforming gir en konsekvens ut over det. (§ 10)
- kostnader av miljøforringelse skal bæres av tiltakshaver, f.eks. hindre forurensning. Dette er innarbeidet i VA-plan, avfallshåndtering m.m. (§ 11)
- miljøforsvarlige teknikker og metoder er fulgt og skal følges gjennom plan, bestemmelser og øvrige juridiske føringer (§ 12). Det fremkommer gjennom VA-plan, renovasjonsarealer, masseutskifting av forurenset grunn m.m.

Det er satt av grønnstruktur i forbindelse med eksisterende dam.

6.4 Støy

Den vesentlige støykilden i det framtidige planområdet og dets omgivelser er trafikkstøy fra ferdsel på veg. Asplan Viak har i rapport av 24.09.2012 beregnet støy ut fra blant annet omkjøringsvegen, E6, Algarheimvegen (fv. 178) og jernbanen. Deres konklusjon er at planområdet med en støyvoll mot omkjøringsvegen ikke vil bli berørt med støy over grenseverdiene for rød og gul sone, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. Gjennom boliganalyser og vurdering av bokvalitet er det lagt vekt på å gi de boligene/rekkehus som ligger ut mot mest trafikkert veg/samleveger en stille side på motsatt side av veien. Bygningskroppene vil skjerme mot støy for bakenforliggende arealer, slik at disse boligene får gode uteoppholdsarealer mot stille, og hovedsakelig sørvendt, side. Det er i denne sammenheng en fordel med sammenhengende bygningsstrukturer, slik at ikke støy fra trafikkert veg kanaliseres mellom boliger i stor grad. Det framgår av bestemmelsene at det settes unntaksregler for boliger som vender mot omkjøringsvegen og E6.

Skjermingstiltak er ikke prosjektert i denne fasen, da den detaljerte støyberegningen må bygge på kjente verdier/konstruksjoner, som planlagte bygg, planlagte terrenginngrep, prosjekterte veger og høyder på omkringliggende infrastruktur. Vedlagt planforslaget er beregnet støykart for terreng som viser trafikk tall for 2037.

Det er i bestemmelsene satt krav om at støyberegninger som gjennomføres i reguleringsarbeidet for omkjøringsvegen, skal være førende også for boliger i felt B8 og rekkefølgebestemmelse som fastslår at eventuelle støyskjermingstiltak (på offentlig eller privat grunn) skal ferdigstilles før brukstillatelse til boliger gis.

6.5 Kulturminner

Funn av automatisk fredede kulturminner er utenfor boligområdet B8, men innenfor planområdet som berøres av omkjøringsvegen. Før bygging av veien må det søkes om dispensasjon iht. kulturminneloven §8. Ved igangsetting av tiltak som kan virke inn på automatisk fredete kulturminner, må vedkommende tidligst mulig før tiltaket planlegges iverksatt melde fra til vedkommende myndighet eller nærmeste politimyndighet. Vedkommende myndighet avgjør snarest mulig om og i tilfelle på hvilken måte tiltaket kan iverksettes. Frigitt kulturminne er videre en forutsetning for gjennomføring av omkjøringsvegen og delfelt B8 med flere.

6.6 Geotekniske forhold

Løvlien Georåd As har i «Notat 01 B2 og B8 Jessheim Sørøst», datert 10.11.2016, konkludert med at det ikke er behov for geotekniske tiltak som sikrer økt stabilitet i grunnen. Dette skyldes først og fremst at det er mye berg i dagen, liten dybde til fast fjell og et småkupert terreng med små høydeforskjeller. Det er ikke fare for flom, skred, ras eller erosjon. Overvannshåndtering og flomveger ivaretas i foreliggende plan og koordineres med VA-planer for omkjøringsvegen.

6.7 Trafikkforhold og kommunikasjonslinjer

Det er tatt hensyn til ulike aldersgrupper, herunder barn og unge, ved utforming av traseer for myke trafikanter. Lave fartsgrenser på 50 og 39 km/t vil være med å styrke forutsigbarheten for de samme trafikantergruppene og redusere støy fra trafikk i planområdet. Det er innarbeidet hensyn til universell utforming i fellesbestemmelsene, og det er satt konkrete krav til gangbredde på fortau og gangbredde på gang- og sykkelveg i tråd med prinsipper om universell utforming, jf. veileder N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen. Det er noen strekninger av gangveg og fortau som blir brattere enn UU-krav på 1:15, på grunn av stedets topografi. Det er flere alternative ruter innenfor planområdet, og det vil være mulig å ha en stopp/hvilepause innenfor parkeringsplasser eller annet vegformål innenfor de sonene med brattest stigning. Det vises til vegtegninger utarbeidet av Øvre Romerike Prosjektering AS, som følger planforslaget.

Det forventes ved utbygging av omkjøringsvegen at felt B8 vil ha kort avstand til bussholdeplass. Gjennom planarbeidet for omkjøringsvegen vil detaljer for tilkobling mellom foreliggende planområde og ny rundkjøring prosjekteres.

6.8 Offentlige og private

Utbyggingen vil medføre økt behov for offentlige tjenester innen skole, barnehage, helse og omsorg. Samtidig vil økte skatteinntekter styrke kommunens grunnlag for å gi lovpålagte tjenester.

Ullensaker kommune er en kommune i sterk vekst, og det anslås å være tatt høyde for videre utbygging av offentlige tjenester for å øke kapasiteten. Barnehagekapasitet vil dekkes innenfor eget området, selv om det må forventes at barn som bor andre steder i kommunen også kan få barnehageplass her.

Private tilbydere av f.eks. kollektivtransport vil kunne få økt kundegrunnlag forutsatt nær avstand til kollektivpunkt som bussholdeplass eller jernbane ved bruk av bil, sykkel, til fots eller lignende.

6.9 Juridiske konsekvenser

Detaljreguleringsplanen og planbestemmelser er juridisk bindende og vil inngå i de juridiske konsekvensene. Det skal inngås utbyggingsavtale i forbindelse med reguleringen, som bl.a. vil omhandle regulerte kommunale veger og annen infrastruktur som omfattes av B8.

6.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

Vurderingene gjort i den utarbeidede risiko- og sårbarhetsanalysen viser at det er lav/ingen risiko og sårbarhet i planområdet. Det er tatt hensyn til en rekke forhold gjennom rekkefølgebestemmelser, fellesbestemmelser og øvrige planbestemmelser som følger opp selve reguleringsplanen godt.

Plan for vann- og avløp sikrer forsvarlig behandling og sikring av slokkevann, vann- og avløpsløsninger, overvann og flom. Utskifting av forurenset grunn skal skje før omkjøringsvegen kan opparbeides. Hensyn til vannforsyningsanlegg og strømførende nett og anlegg er innarbeidet i planbestemmelsene.

Støyskjerming vil utredes og reguleres gjennom planarbeidet for omkjøringsvegen og det sikres i bestemmelsene at gjeldende retningslinje for støy skal gjelde. Lekeplassene er lagt opp hensiktsmessig i forhold til intern trafikk, beliggenhet i feltet og solforhold.

Det vises til vedlagte ROS-analyse for B8.

7 Oppsummering av innkomne uttalelser til varsel om oppstart

Det kom 11 uttalelser til varsel om oppstart, og de er kort oppsummert under med kort kommentar fra planfremmer til hver avsender.

Ved oppstartsvarselet har det kommet inn merknader fra følgende avsendere:

1. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 11.08.2016
2. Jernbaneverket, datert 04.07.2016
3. Jessheimmarkas Venner, datert 26.08.2016
4. Ruter AS, datert 04.07.2016
5. Jessheim Tomteutvikling ANS, datert 24.08.2016
6. Langelandsfjellet Velforening, datert 26.08.2016
7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 25.08.2016
8. Statens vegvesen, datert 22.08.2016
9. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 04.07.2016
10. Hafslund Nett, datert 25.08.2016
11. Akershus fylkeskommune, datert 26.08.2016

1. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 11.08.2016

Direktoratet for mineralforvaltning kan ikke se at deres ansvarsområde er berørt.

Planfremmers kommentar:

Tas til orientering.

2. Jernbaneverket, datert 04.07.2016

Jernbaneverket kan ikke se at deres interesser berøres.

Planfremmers kommentar:

Tas til orientering.

3. Jessheimmarkas Venner v/ Bjørn Morten Skudsveen, datert 26.08.2016

Det pågår arbeid med regulering av flere områder innenfor planområdet KDP JSØ. Jessheimmarkas Venner synes det er urimelig å starte detaljregulering av B8. De viser til rekkefølgebestemmelser satt av kommunestyret for B8 og tiden for oppstart vedtatt i boligbyggeprogrammet.

De ber om at det ikke iverksettes regulering og arbeid med B8 før omkjøringsvegen og resterende infrastruktur er på plass. De ber også om at det ikke igangsettes fysisk arbeid som påvirker området.

De mener at kartutsnittet i reguleringen avviker fra arealet avsatt i vedtatt plan.

Planfremmers kommentar:

Planavgrensningen gjenspeiler behov for å beholde adkomst til høydebassenget og andre tekniske installasjoner i dagens situasjon samt åpne for etablering av nødvendig støyskjerming tilknyttet omkjøringsveg og E6. 150 meters byggegrense til E6 opprettholdes og boligfeltet utvides ikke mot E6 selv om dette arealet er med i planområdet.

Det er satt rekkefølgekrav til ulike tiltak før opparbeiding av felt B8. Det innebærer blant annet at omkjøringsvegen er ferdig opparbeidet og forurenset grunn fra skytebanen er skiftet ut. Det vil medføre at bygging av felt B8 vil skje en stund fram i tid. Videre er det et ønske å kunne tilby varierte boligtyper med godt bomiljø i nær tilknytning til turområder.

4. Ruter AS, datert 04.07.2016

Det er et omforent mål at kollektivtrafikk, gange og sykkel skal ta persontransportveksten. Det

forventes en kraftig befolkningsvekst i Oslo og Akershus, og for å nå målet, er det av stor betydning at ny bebyggelse plasseres slik at de aller fleste reiser kan foregå med gange, sykkel og kollektivtrafikk. Planområdet ligger litt over 1 km fra nærmeste bussholdeplass, Dølihagan. Transport til disse boligene vil derfor i stor grad være bilbasert. Ruter fraråder en utbygging av slike områder som er vanskelige å betjene med kollektivtransport på en god måte.

Planfremmers kommentar:

Regulering og utbygging av B8 er i tråd med overordnet plan og imøtekommer et behov for boliger (småhusbebyggelse) i kommunen. Det er bestemt at omkjøringsvegen skal være busstrasé og det forventes at det tilrettelegges for bussholdeplasser i nær gangavstand til B8. Det er satt rekkefølgekrav til ulike tiltak før opparbeiding av felt B8. Det innebærer blant annet at omkjøringsvegen er ferdig opparbeidet.

5. Jessheim Tomteutvikling ANS, v/Lauritz Fladby, datert 24.08.2016

De er uenig i planavgrensning da de mener at det går inn på eiendommen til gnr. 37 bnr. 9. De protesterer på dette på egne og på Morten Fjeldheims vegne. De viser til domsavgjørelse i Akershus og Oslo Jordskifterett av 30.06.2016 om hvor grense går mellom eiendommene gnr. 131 bnr. 2 og gnr. 37 bnr. 9. De har lagt ved dommen fra jordskifteretten.

Det er ikke aktuelt å trekke inn noe av eiendommen gnr. 37 bnr. 9 i planområdet. De ber derfor om at planavgrensningen korrigeres ifht. eiendomsgrensa.

Planfremmers kommentar:

Synspunktene og eiendomsgrense er innarbeidet og dermed hensyntatt i planforslaget.

6. Langelandsfjellet Velforening, v/ Dag Schøyen, datert 26.08.2016

Styret i velforeningen uttaler at Langelandsfjellet boligområde grenser tett inntil planområde B8.

Områdene syd og øst for B8 er aktivt brukt av områdets beboere som friluftareal.

Når detaljreguleringen gjennomføres må det tas hensyn til god tilgjengelighet til disse områdene via stier og veger gjennom område B8.

Planfremmers kommentar:

Det er i plan og bestemmelser lagt opp til gode forbindelser med fortau og gang- og sykkelveg som og grønne korridorer som sikrer god tilgjengelighet til skogområdene rundt planområdet. Grønnstruktur innenfor KDP skal videre reguleres av kommunen i egen plan.

7. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 25.08.2016

Fylkesmannen rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet. De viser til Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16.mars 2016 samt «Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging» av 12.6.2015.

På bakgrunn av «Statlig retningslinje for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging» fremmet Fylkesmannen innsigelse til B8 da kommunedelplan for Jessheim Sørøst var på offentlig ettersyn. De uttalte blant annet at området ligger for langt unna sentrum. Det har ingen tilknytning til eksisterende boligområder og vil kunne bli en isolert satellitt dersom det bygges ut før det blir en naturlig utvidelse av Jessheim. Fylkesmannen frafalt sin innsigelse som følge av at det ble innarbeidet i bestemmelsene til kommunedelplanen at delfelt B8 ikke kan bygges ut før de mer sentrumsnære områdene er ferdigbygde. Fylkesmannen forutsetter derfor at planområdet reguleres i tråd med kommunedelplanen for Jessheim Sørøst, og de minner spesielt om §3 Rekkefølgebestemmelser B8-Langelandsfjellet som sier at feltene B4.2, B5, B6.1, B6.4, B6.5 og nordre del av B6.3 skal være ferdigbygde før utbygging av B8. Videre skal etablering av bebyggelse på felt B8 ikke skje før omkjøringsvegen Jessheim Sørøst er etablert som vist i

plankartet i kommunedelplanen. Ved regulering av omkjøringsvegen skal adkomst til B8 fra omkjøringsvegen fastsettes.

Planfremmers kommentar:

Det er satt rekkefølgekrav til ulike tiltak før opparbeiding av felt B8. Det innebærer blant annet at omkjøringsvegen er ferdig opparbeidet og forurenset grunn fra skytebanen er skiftet ut. Det vil medføre at bygging av felt B8 vil skje en del ut i tid, selv om kommunen den senere tid har frafalt kravet om utbyggingsrekkefølge av feltene i KDP. Videre er det et ønske å kunne tilby varierte boligtyper med godt bomiljø i nær tilknytning til turområder. En holdeplass for buss vil være hensiktsmessig nær omkjøringsvegen nær feltene B2 og B8 langs ny omkjøringsveg.

8. Statens vegvesen, datert 22.08.2016

De forutsetter at rekkefølgekravene i kommunedelplanen for Jessheim Sørøst om etablering av omkjøringsvegen innarbeides i bestemmelsene i reguleringsplanen.

Retningslinjene for støy i arealplanleggingen, T-1442, må gjøres gjeldende for reguleringsplanen.

Det er viktig at det legges til rette for etablering av gode trafikksikre forbindelser for gående og syklende mot eksisterende gang- og sykkelvegnett og planlagt kollektivsystem i området.

Av varselet fremgår at arealet innenfor miljøsonen langs E6 er tatt med i planområdet for å inkludere areal til eventuelle støytiltak. SVV minner om at miljøsonen er satt av i kommunedelplanen for å sikre areal til et eventuelt framtidig nytt kryss mellom omkjøringsvegen og E6-Jessheim Syd. Støytiltak som innarbeides i planen må der for ikke etableres slik at de hindre en framtidig etablering av nytt kryss i miljøsonen.

Planfremmers kommentar:

Omkjøringsvegen vil reguleres og etableres før bebyggelse innenfor B8 finner sted, jf. rekkefølgebestemmelsene. Det samme gjelder tiltak i henhold til retningslinje for støy, T-1442. Det er satt egne støybestemmelser som åpner for at det kan tillates støy på fasade ved gitte forutsetninger for boligkvalitet og uteområder. Videre legger plan og bestemmer opp til gode forbindelser med fortau og gang- og sykkelveg som sikrer god tilgjengelighet til øvrig nett for myke trafikanter. Bemerkning om støyskjerming i miljøsonen til E6 tas til etterretning.

9. Norges Vassdrags- og energidirektorat, datert 04.07.2016

NVE viser til flom og skred i plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift (TEK 10). De viser også til en vedlagt sjekklister og retningslinje NVE 2/2011 – Flaum og skred i arealplanar. Avdekning og kartlegging av marine avsetninger og kvikkleire er viktig for å dokumentere om grunnen er stabil eller lar seg stabilisere.

Det ser ut til at det er to dammer og en bekk i planområdet. De anmoder om at man prøver å unngå direkte inngrep i vassdrag, og evt. tiltak må vurderes ifht. teknisk utforming, mulige konsekvenser i vassdraget som friluftsliv, naturmangfold, flom, erosjon mv. og evt. avbøtende tiltak, jf. vannressurslovens bestemmelser. NVE mener at bekker bør være åpne og følge sine naturlige løp, hvilket gir mindre flomfare. Nye bruer, kulverter og stikkrenner må dimensjoneres for å kunne ta unna en 200-års flom + sikkerhetsmargin.

Flomfare og hvordan sikkerhet ivaretas ifht. flom må vurderes i reguleringsarbeidet. Kravene er gitt i byggeteknisk forskrift (TEK10). For boligbygg skal det sikres i fht. en 200-års flom. Dersom man ikke har vannføringsdata eller annen kunnskap om flomforholdene, anbefales et belte på 20 meter på hver side av bekker som hensynssone flomfare på plankartet. Alternativt skal flomutsatte områder for 200-års flom sikres med 0,5 meter på hver side. I hensynssonen skal bestemmelsene forby bygging eller kun tillate bygging med avbøtende vilkår for å redusere flomfaren. De viser til klimaendringer som vil gi mer nedbør og hyppigere episoder med store nedbørsmengder, og dermed økt flomfare.

Utbyggingen vil medføre endre overflate med økt andel tette flater, og det må tas høyde for økt og endret avrenning som følge av utbygging. Veger, stikkrenner o.l. må planlegges for å sikre god overvannshåndtering. Om det er aktuelt å føre overvann til vassdrag, må det gjøres vurderinger/beregninger i fht. hva bekkene klarer å ta imot. Slike vurderinger må fremkomme av planen.

De ber om at deres retningslinjer NVE 2/2011 og veileder NVE 7/2014 legges til grunn i det videre planarbeidet.

Planfremmers kommentar:

Geotekniske undersøkelser er foretatt, og rapport foreligger. Det er ikke flomutsatt i planområdet. Alle rør skal dimensjoneres for 200-års flom. Videre er det satt krav om at VA-plan skal følges. VA-plan skal også omhandle overvannshåndtering og godkjennes av kommunen.

Den oppdemte dammen er beholdt i grønstrukturområde, G3-felt, som ligger naturlig i en forsenkning i terrenget og vil derfor også kunne fungere som en flomveg.

10. Hafslund Nett, datert 25.08.2016

Hafslund Nett har etter energiloven områdekonsesjon i Ullensaker kommune. De etablerer og drifter strømmettet i kommunen, både høyspent og lavspent fordelingsnett.

De har elektriske anlegg i planområdet som fremgår av et vedlagt kart til uttalelsen, og kartet er ikke offentlig og skal ikke offentliggjøres eller oversendes andre uten samtykke. Det må sikres adkomst til og sikre framtidig drift av eksisterende anlegg. Videre må planforslaget ta høyde for og hensyn til de anlegg som er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere.

Det må bestilles kabelpåvisning for å få en omtrentlig kartfesting av kabelens plassering i terrenget. Normalt kan det iverksettes tiltak inntil 1 meter fra kabelgrøften. Tilkomst til grøftene må ikke hindres.

De har en nettstasjon innenfor planområdet. For å sikre strøm til ny bebyggelse, vil det sannsynligvis bli behov for å sette av arealer til ny(e) nettstasjon(er) i planområdet. Dette er avhengig av effektbehovet innenfor planområdet. Arealer for hver nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil med støttebein, dvs. normalt 7,5 meter x 6,5 meter.

Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare flater, terrasser og utstikk som er direkte knyttet til bygg. Øvrige avstandskrav for frittliggende nettstasjoner er:

- minst tre meter fra vegkant, gang- og sykkelveg og fortau og utenfor vegers frisisiktsoner
- minst 10 meter fra ny bebyggelse

For å sikre optimal strømforsyning ønskes nettstasjon plassert sentralt i planområdet.

Dersom det i reguleringsplanen ikke avsettes areal til nettstasjon, ber de om følgende presisering i bestemmelsene for nettstasjoner:

- inntil 1 meter fra eiendomsgrense og generelt 5 meter byggegrense rundt nettstasjoner
- nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan plasseres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm., og krav til utforming av rommet, adkomst m.m. må tilfredsstilles.

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Bruk av eksisterende kabler og behov for nye må avklares.

Spenningsnivå for ledningsanleggene skal ikke påføres plankartet. Høyspenningskabler under bakken skal ikke inntegnes på plankartet. Arealer som skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i

planen til arealformål Bebyggelse og anlegg – Andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg- kode 1510, jf. kart- og planforskriften.

Hafslund ønsker at utbygger tar kontakt med netteier i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Planfremmers kommentar:

Det er i fellesbestemmelsene og rekkefølgebestemmelser fastsatt krav til energianlegg. Disse setter krav om at gjeldende sikkerhetskrav må følges, og det må være tilstrekkelig kapasitet på strømmettet med evt. nye nettstasjoner før det kan gis brukstillatelse til første bolig.

11. Akershus fylkeskommune, datert 26.08.2016

Fylkeskommunen uttaler seg som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt 14.12.2015 og skal sikre samordnet areal- og transportplanlegging. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur.

Planen skal bidra til å nå et mål for de to fylkene om at persontransportveksten skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel, jf. Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3. I kommuner med regionale byer legges det opp til at 90% av bolig- og arbeidsplassveksten skal skje i kommunens prioriterte vekstområder. Funksjonsblanding av arealbruk vektlegges.

Utenfor prioriterte vekstområder bør utvikling begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø. Utvikling bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det må legges til rette for kollektivtransport og bruk av gange og sykkel.

Planområdet ligger utenfor det som er utpekt som prioritert tettsted i Ullensaker kommune. I kommunedelplan Jessheim Sørøst er det i planbestemmelsene § 3 knyttet rekkefølgebestemmelse til utbygging av B8 etter at områdene B4.2, B5, B6.1, B6.4 og B6.5 er ferdig utbygd. Utbygging av B8 i dag vil ikke være i tråd med den regionale planen, og fylkeskommunen mener kommunen burde vente reguleringene av felt B8 i tråd med kommuneplanens bestemmelser. Fylkesrådmannen forutsetter at nevnte rekkefølgekrav i kommunedelplanen blir fulgt, både for boligutbygging og for etablering av omkjøringsveg. Det er også viktig at kommunen legger til rette for gange og sykkel samt forbindelser til det planlagte kollektivsystemet i området.

Registeringer av automatisk fredede kulturminner forutsettes for undersøkelse av eventuelle fornminner. Dette bør gjøres før offentlig ettersyn for å unngå forlenget høringsfrist.

Området er ikke befart for nyere tids kulturminner. Pilegrimsleden passerer gjennom planområdet i nordøst. De forutsetter at hensynet til denne ivaretas gjennom reguleringsplanen. De forutsetter at hensynet til barn og unges interesser ivaretas i planarbeidet, jf. kommuneplanens bestemmelser §9 og rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen. Det er et viktig nasjonalt mål å sikre barn og unges oppvekstmiljø. Akseptable aktivitetsarealer skal sikres. Fylkesrådmannen anbefaler at det etableres trygge ferdselsforbindelser for myke trafikanter før utbyggingen er ferdigstilt.

Fylkesrådmannens understreker en forventning om at området reguleres i tråd med kommunedelplan Jessheim Sørøst, og de presiserer at rekkefølgekravene for boligbygging og omkjøringsveg må følges og opprettholdes. I planbestemmelsene til reguleringsplanen må det settes rekkefølgekrav til etablering av omkjøringsvegen.

Planfremmers kommentar:

Det er satt rekkefølgekrav til ulike tiltak før opparbeiding av felt B8. Det innebærer blant annet at omkjøringsvegen er ferdig opparbeidet og forurenset grunn fra skytebanen er skiftet ut. Det vil medføre

at bygging av felt B8 vil skje en del ut i tid. Videre er det et ønske fra kommune og grunneier å tilby varierte boligtyper med godt bomiljø i nær tilknytning til turområder etter en periode med hovedvekt på leilighetsbygging i kommunen. En holdeplass for buss vil være hensiktsmessig nær omkjøringsvegen nær feltene B2 og B8 langs ny omkjøringsveg.

Innspillene er i all hovedsak innarbeidet. Det vises spesielt til tilrettelegging for myke trafikanter, god arealutnyttelse, godt bomiljø, lekeplasser, kulturminner, hensyntagen til gode forbindelseslinjer ut i skogområdene utenfor planområdet. Det vises også til rekkefølgebestemmelsene som sikrer at disse tiltakene blir iverksatt.

Det forventes etablert bussholdeplasser langs ny omkjøringsveg i gangavstand til B2 og B8. Videre er planområdet i fin sykkelavstand til Jessheim sentrum. Arealene ligger i skog, hvilket skåner dyrket mark andre steder.