

ARCONSULT OVE BØE AS  
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

## Ullensaker kommune

Postboks 470  
2051 JESSHEIM

*Att.: Regulering v/May Kristine Andersen*

*Deres ref.:*

*Vår ref.: 18035 Orbit / JP Hus L*

*20. desember 2018*

## **Vedr.: GBNR 5/21, «Orbit», Ullensaker kommune. Anmodning om endring av gjeldende reguleringsplan.**

Det vises til avholdt møte 15.11.2018 der planer om endring av gjeldende reguleringsplan for eiendommen, «Detaljreguleringsplan for Søndre del av Jessheim Park /-Ringvegen, Gbnr 135/170 m.fl.», ble drøftet.

Hjemmelshaver ønsker i henhold til Plan- og bygningsloven §14-12 å endre gjeldende reguleringsplan for gbnr. 5/21, Ullensaker kommune, for å tilrettelegge for videre utvikling av Jessheim Park på eiendommen.

### **Forslagsstiller og plankonsulent**

Forslagsstiller for endring av reguleringsplan er Jessheim Stadion Bolig AS v/Roger Marthinussen. Plankonsulent er Arconsult Ove Bøe AS v/Andreas Broch

### **Planstatus**

Gjeldende reguleringsplan for gbnr. 5/21 er «Detaljreguleringsplan for Søndre del av Jessheim Park /-Ringvegen, Gbnr 135/170 m.fl.», vedtatt i kommunestyret 02.02.2016. Eiendommen inngår i sin helhet i delfelt BKN1 – bolig, kontor, næring, og regulert med %BRA = 160% og maks kote 221 for bebygelse. Dette tilsvarer 6 etasjer.

### **Eiendommen**

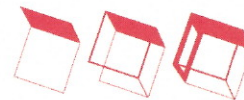
Jessheim Stadion Bolig kjøpte eiendommen fra Orbit Arena høsten 2018. Eiendommen er planlagt å inngå i den videre utviklingen av boligområdet Jessheim Park.

ARCONSULT OVE BØE AS  
ARKITEKT M/NAL NPA  
POSTADRESSE:  
POSTBOKS 260  
2051 JESSHEIM

TELEFON: 63 97 31 79  
MOBIL: 922 11 650  
MAIL: post@arconsult.no  
BANKGIRO: 7108.05.21418  
FORETAKSNR: 940758 6 29 MVA



Norske arkitekters  
landsforbund



ARCONSULT OVE BØE AS  
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

## Beskrivelse av ønsket bebyggelse

Med bakgrunn i kjøp av delfelt BKN1 som en naturlig videre utvikling av Jessheim Park er det ønskelig å legge opp til en noe økt utnyttelse av eiendommen. I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplanen for området fremmet ikke daværende eier ønske om økt byggehøyde eller utnyttelse utover tidligere reguleringsplan. Det ble derfor ikke gjort noen endringer på delfelt BKN1.

Det er gjennomført en mulighetsstudie av eiendommen med en bebyggelse langs Trondheimsvegen og mot nord. Bebyggelsen er gitt betegnelsen Hus L. Utformingen av bebyggelsen vil bidra til å skjerme uteområdet og eksisterende Jessheim Park fra trafikkstøy. Mulighetsstudien viser bebyggelse over 7 etasjer, der fasadene er brutt opp i volumer og ulike høyder for å skape en spennende byfasade. Det endelige uttrykket skal bearbeides sammen med utvikling av bebyggelse og leiligheter.

For å ivareta støy vil en vesentlig del av leilighetene bli gjennomgående, mens enkelte vil bli ensidige mot vest. Som for Jessheim Park forøvrig vil det være fokus på å lage gode funksjonelle leiligheter tilpasset ulike kjøpegrupper. Det vil være en miks med 1-, 2-, 3- og 4-roms leiligheter for å tilrettelegge for alle kjøpere med ulike behov, økonomi og familiesituasjon. Dette gir igjen et bedre bomiljø med en variasjon av beboere i ulike aldre og med ulik bakgrunn.

Mulighetsstudien viser en bebyggelse med ca. 7150m<sup>2</sup> BRA, og salgbart BRA på ca. 5700m<sup>2</sup>. Dette tilsier ca. 80 leiligheter med en gjennomsnittlig størrelse på 71m<sup>2</sup>. Endelig antall leiligheter og salgbart areal vil avklares i forbindelse med utforming av bebyggelse og leilighetstyper. Utnyttelsesgraden på eiendommen vil med denne bebyggelsen være ca. 250% BRA, med en bebyggelse på inntil 7 etasjer.

Med bakgrunn i at FV454, Trondheimsvegen stiger mot nord kan det være behov for å heve bebyggelsen 50-100cm over bebyggelse på BFK3. For å kunne regulere til 7 etasjer ber vi derfor om at gesimshøyde for BKN1 settets 0,5 meter høyere enn for BFK3. Dette vil gi samme høyde over terreng, ettersom veien stiger. Det tilrettelegges ikke for mer enn 7 etasjer.

En økt utnyttelse av eiendommen vil være i tråd med rikspolitiske retningslinjer om fortetting i kollektivknutepunkt. Jessheim Park har en sentral beliggenhet nært sentrum, med kort vei til både bussholdeplass og togstasjon. Det er ønskelig å nevne at både Akershus Fylkeskommune og Fylkesmannen i forbindelse med utarbeidelse av gjeldende detaljregulering kommenterte at det var positivt at område var gitt høy utnyttelse.

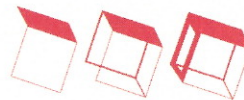
Mulighetsstudien viser også at selv med høy utnyttelse vil uteoppholdsarealet og bebyggelsens vest og sør fasade få gode solforhold. Se vedlagt solstudie.

ARCONSULT OVE BØE AS  
ARKITEKT MNAL NPA  
POSTADRESSE:  
POSTBOKS 260  
2051 JESSHEIM

TELEFON: 63 97 31 79  
MOBIL: 922 11 650  
MAIL: post@arconsult.no  
BANKGIRO: 7108.05.21418  
FORETAKSNR: 940758 6 29 MVA



Norske arkitekters  
landsforbund



ARCONSULT OVE BØE AS  
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

For å tilrettelegge for også for private takterrasser som en del av det å skape varierende bebyggelse med høye kvaliteter er det ønskelig å gjøre en mindre justering av bestemmelse 6.2 slik at også adkomst til private takterrasser kan plasseres over regulert gesimshøyde. Dette vil ikke endre intensjonen bak bestemmelsen da det allerede tillates adkomst til tak og felles takterrasse.

### **Støy.**

FV 454, Trondheimsvegen går øst for eiendommen, og deler av eiendommen ligger i gul støysone. For å minimere støyen til uteområdene og balkongene er bebyggelsen planlagt langs vegen. For å ivareta krav til at alle leiligheter skal ha en stille side er det planlagt en blanding mellom gjennomgående leiligheter og leiligheter som er vendt kun mot vest. Fasade i gul og rød støysone vil utformes slik at leilighetene tilfredsstiller krav til innendørs støy.

### **Uteoppholdsareal.**

Planlagt tiltak vil tilfredsstille krav til uteoppholdsareal i reguleringsbestemmelse 6.4. Uteoppholdsarealet for eiendommen vil ligge vest for bebyggelsen og være godt skjermet for støy, og ha gode solforhold. For eiendommen isolert sett vil det ved 80 leiligheter gis et underskudd på ca. 500m<sup>2</sup> uteoppholdsareal. I henhold til reguleringsbestemmelse 6.4 kan hele planområdet, kan hele Jessheim Park sees under ett. For Jessheim Park som helhet vil det være et overskudd på ca. 1500m<sup>2</sup> uteoppholdsareal.

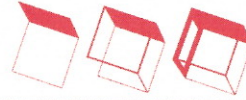
Tiltaket vil også tilfredsstille kravet til sol på minimum 50% av uteoppholdsarealet 1. mai kl. 15.00.

Det ønskes å presisere at det er tinglyst rettigheter på tvers av sameiene på Jessheim Park slik at bruken av alle uteområdene er sikret for alle beboere i alle hus. På denne måten kan de ulike uteområdene gis ulike kvaliteter og bruksformål, og man oppnår en større variasjon i kvaliteter i utemiljøet.

For detaljert oversikt se vedlagt beregning av uteoppholdsareal, datert 19.12.2018.

### **Renovasjon.**

Renovasjon er tenkt løst i tråd med tidligere byggetrinn, med nedgravde avfallsbrønner av typen Molok. Foreløpig mengdeberegning tilsier to beholdere per fraksjon, tilsammen seks beholdere for 80 leiligheter. Se vedlagt foreløpig avfallsberegning for Hus A-L, datert 19.12.2018. Forslag til plassering er vist på vedlagt situasjonsplan, men må vurderes opp mot sikkerhet for gående og trafikale forhold. Endelig plassering vil avklares i forbindelse med søknad om rammetillatelse.



### Ønskede endringer av gjeldende reguleringsplan:

Vedlagt mulighetsstudie av Jessheim Park Hus L på eiendommen 5/21 viser at delfelt BKN1 er godt tilrettelagt for en økt utnyttelse utover gjeldende reguleringsplan. Mulighetsstudien viser at ny bebyggelse ivaretar krav til uteoppholdsareal, solinnfall, parkering og gode uteområder. Det må anses å være i tråd med politiske føringer at eiendommer i sentrum av kollektivknutepunkt gis høy utnyttelse for å redusere bilbruk og redusere byggepress i LNFR områder. For å muliggjøre forslag til bebyggelse er det ønskelig gjøre følgende endringer i reguleringsplan:

#### Plankart

- Regulert utnyttelse av BKN1 endres fra %BRA = 160% til **%BRA = 250%**
- Regulert formålsgrense for BKN1 mot justeres til å følge ny eiendomsgrense mot Bekkestien.

#### Reguleringsbestemmelse 6.1

- Tillatt utnyttelse for BKN1 er maks % BRA = 160 % endres til **Tillatt utnyttelse for BKN1 er maks % BRA = 250 %**

#### Reguleringsbestemmelse 6.2

- BKN1, maks kote 221 endres til **BKN1, maks kote 224,5**
- Nødvendige oppbygg for heis, adkomst til tak etc. over maks kote gjøres også gjeldende for **private** takterrasser.

Det bes med bakgrunn i dette om at Ullensaker kommune tillater oppstart og varsling av endring av reguleringsplanen «Detaljreguleringsplan for Søndre del av Jessheim Park /- Ringvegen, Gbnr 135/170 m.fl», for å tilrettelegge for en videre utvikling av Jessheim Park.

Dersom det er kommentarer ellers spørsmål til oversendelsen kan de rettes til Arconsult Ove Bøe AS v/Andreas Broch på [andreas@arconsult.no](mailto:andreas@arconsult.no) eller tlf. 915 22 761.

Med vennlig hilsen

**ARCONSULT Bøe Ove AS**

Andreas Broch

Arkitekt MNAL