



ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

Ullensaker Kommune

Postboks 470
2051 JESSHEIM

Att: Anna Lundstein

Deres ref.: 2019/956-21 Vår ref.: 18035 Orbit/JP Hus L

26. april 2019

Vedr.: Forenklet endring av «Detaljreguleringsplan for søndre del av Jessheim Park/ -Ringvegen, Gbnr. 135/170 m.fl.». Besvarelse på merknader

I forbindelse med forenklet endring av «Detaljreguleringsplan for Søndre del av Jessheim Park/ -Ringvegen, Gbnr. 135/170 m.fl.» ble berørte naboer og offentlige instanser varslet per brev 06.03.2019. Endring av reguleringsplanen ble i tillegg annonsert i Eidsvoll Ullensaker Blad og Romerikes Blad den 07.03.2019. Frist for merknader ble satt til 05.04.2019, og det er totalt innkommet 12 svar/merknader fra naboer og offentlige instanser. Videre følger en kort oppsummering av mottatte brev, samt våre kommentarer til merknadene.

Akershus fylkeskommune, brev datert 29.03.2019

Fylkesrådmannen ber kommunen sikre at kravene til utforming og kvalitet på uteoppholdsarealene ivaretas. Det vises til tidligere uttalelse til offentlig ettersyn av detaljreguleringen, datert 02.09.2015 og fylkesrådmannen har ingen ytterligere merknader utover dette.

Oppsummering av brev fra Akershus Fylkeskommune, datert 02.09.2015.

Akershus Fylkeskommune har i brev fra 02.09.2015 kommentert viktige regionale interesser, der det bemerkes at eiendommen har en relativ sentral beliggenhet i Jessheim, og nærhet til et godt kollektivknutepunkt. Med bakgrunn i dette mener Fylkesrådmannen at det er viktig å legge opp til en høy arealutnyttelse for å bidra til å nå målene i regionalt planarbeid, og ser det som positivt at forslaget legger opp til en høy tetthet.

Videre bemerkes det at området er tidligere regulert, og at det ikke er registrerte fornminner eller nyere tids kulturminner. Det bes også i brevet om at krav om Universell utforming sikres.

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



 arkitektbedriftene



ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

Kommentar:

Med bakgrunn i at Fylkesrådmannen henviser til tidligere oversendt brev, datert 02.09.2015, ses det som relevant å kommentere denne. Foreslått endring legger opp til en høyere utnyttelse av delfelt BKN1, i tråd med allerede vedtatt delfelt BFK3. Begge delfeltene ligger sentralt langs Trondheimsvegen, med kort vei til kollektivtransport. Fylkeskommunens henvisning til tidligere kommentar om at en foreslått høy utnyttelse av området ses som positivt bygger opp under at det vil være riktig å øke utnyttelse av BKN1 til samme utnyttelse som BFK3, slik det er foreslått.

Øvrige merknader knyttet til fornminner, nyere kulturminner og universell utforming anses som ivaretatt da endringen ikke påvirker disse forholdene.

Fylkesmannen i Oslo og Viken, brev datert 22.03.2019

Fylkesmannen har vurdert endringen ut fra regionale og nasjonale hensyn innen deres ansvarsområder, og har på grunnlag av tilsendt informasjon ingen konkrete merknader til endringen. De henviser forøvrig til kommunens ansvar som planmyndighet.

Kommentar:

Fylkesmannens, som ansvarlig fagmyndighet for at overordnede planer og vedtak overholdes, har ikke konkrete merknader. Foreslått endring må derfor være å anse som i tråd med regionale og rikspolitiske føringer om høy utnyttelse nært kollektivknutepunkt.

Statens Vegvesen, brev datert 02.04.2019

Statens vegvesen bemerker at det er vist endringer mot krysset mellom fv. 454.01 i Trondheimsvegen og Bekkestien, og forutsetter at endringene av detaljreguleringsplanen tilpasses det etablerte veganlegget. Dagens adkomst til 51/21 er forutsatt stengt, og det bes derfor om at denne må vises stengt på plankartet. Det forutsettes videre at det kun skal være utkjøring fra Bekkestien til Trondheimsvegen, selv om det i utkast til plankart er vist pil for inn og utkjøring.

Kommentar:

Endringer i plankart i krysset mellom Bekkestien og Trondheimsvegen gjøres for å rydde opp i manglende overlapp av eldre reguleringsplaner. Endringene forholder seg til vedtatt byggeplan for Trondheimsvegen, og veganlegget slik det er bygget. Videre kommentarer etterkommes, og plankartet oppdateres i henhold til dette.

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



 arkitektbedriftene



ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

Hafslund Nett AS, brev datert 05.03.2019

Hafslund Nett har i sitt brev bemerket forhold knyttet til eksisterende og fremtidig anlegg for strømforsyning. Det bemerkes at det skal tas hensyn til eksisterende elektriske anlegg (pkt. 1) og høyspentkabler (pkt. 1.1) i planområdet, og ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sitt anlegg.

Videre bemerker Hafslund Nett at det er behov for å avsette plass til ny nettstasjon innenfor planområdet (pkt. 1.2), for å kunne levere tilstrekkelig effekt. Dersom det ikke avsettes areal til nettstasjon i reguleringsplanen ber Hafslund Nett om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

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

Det anbefales utover dette plassering av nettstasjon minimum 10 meter fra ny bebyggelse. Det er også ønskelig med 3 meter avstand til vegkant. Nettstasjon kan alternativt etableres i egne rom i bygg, da med gitte minimumskrav.

Dersom eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om bes det om at det settes av arealer til ny trasé eller nettstasjon med minst like gode vilkår som nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonene.

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

Kommentar:

Plassering og utforming av bebyggelse og utearealer er på nåværende tidspunkt ikke avklart, og det er med bakgrunn i dette ikke ønskelig å avsette et eget arealformål i plankartet. Plankonsulent har imidlertid ingen innvendig mot at det i planbestemmelsene settes krav om en byggegrense på 1 meter fra nettstasjon til vei og 5 meter til bygning med brennbare overflater. Det vil også bli vurdert om nettstasjon kan plasseres i eget rom i byggverk.

Øvrige kommentarer vil bli fulgt opp av tiltakshaver og prosjekterende i forbindelse med videre utbygging av planområdet, og det vil holdes løpende kontakt med Hafslund Nett i forbindelse med nødvendige avklaringer.



ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

Norges vassdrags- og energidirektorat, brev datert 12.03.2019

NVE har oversendt et generelt innspill som omhandler råd og veiledning for hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan og bygningsloven.

Kommentar:

Det er i forbindelse med tidligere gjennomførte tiltak og prosjektering av Jessheim Park HUS IJK gjennomført omfattende grunnundersøkelser innenfor området som legges til grunn for videre prosjektering av bebyggelse på delfelt BKN1. Tidligere vurderinger tilsier at en bebyggelse på 7 etasjer over terreng kan gjennomføres med parkeringskjeller og kompensert fundamentering. Øvrige saksområder ble vurdert ifm. tidligere vedtatt detaljreguleringsplan, og hensynet til disse ansees å være uendret.

Ruter AS, brev datert 12.03.2019

Ruter stiller seg positive til høyere utnyttelse av områder i nær tilknytning til Jessheim stasjon/bussterminal, og bemerker at Ringvegen er en viktig busstrasé til og fra Jessheim stasjon. Videre påpekes det viktigheten av å sette av arealer til bussfremkommelighet når det legges til rette for utvikling langs veien, også under anleggsperioden.

Kommentar:

Foreslåtte endringer med økt utnyttelse av BKN1 er i tråd med Ruters merknad, og regionale føringer for kollektivknutepunkter. Det er langs Trondheimsvegen etablert bussholdeplass i tråd med reguleringsplan for Trondheimsvegen. Utbygger og entreprenør vil i forbindelse med arbeider som kan påvirke dagens bussholdeplass sette inn tiltak i samråd med Statens Vegvesen og Ruter for å sikre trygg og god fremkommelighet for både kollektivtransport og reisende.

Ullensaker kulturråd, brev datert 26.03.2019

Ullensaker kulturråd viser til dagens Jessheim Park som en luftig og tilgjengelig bydel med fin gjennomgang mot idrettsparken og Nordbytjernet. Kulturrådet mener de foreslåtte endringer til detaljreguleringsplanen vil endre dette vesentlig og skape en unødig massiv fortetting mot Ringvegen/Trondheimsvegen. Videre bes det om at utbygger og kommunen tar hensyn til føringer som er diskutert i forbindelse med byplanen og skaper et mer åpent byrom enn planskissene viser

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





ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

Kommentar:

Forslått endring av reguleringsplanen gjelder kun endring av delfelt BKN1 og påvirker ikke øvrige delfelt eller rammesøkt bebyggelse langs Ringvegen. Det medfører ikke riktighet at planlagt bebyggelse på BKN1 eller øvrige delfelt vil begrense gangadkomsten gjennom området. Det planlegges at hele Jessheim Park skal være et godt og tilgjengelig byrom med flere gangadkomster fra Ringvegen, Trondheimsvegen og Bekkestien slik at område blir tilgjengelig for alle som ønsker å benytte det som gjennomgang mot Nordbytjernet og idrettsplassen. Etter ferdigstillelse vil det være flere muligheter for å gå gjennom området enn det er ved dagens situasjon.

Jan Roger Lund, brev datert 17.03.2019

Jan Roger Lund har oversendt brev der han stiller spørsmål ved om området kan sies å være nært et kollektivknutepunkt. Lund presiserer også at gangavstanden til Jessheim Stasjon og bussterminal er om lag 15 minutter og mener at dette kollektivknutepunktet ikke kan sammenlignes med andre kollektivknutepunkter på Romerike, som f.eks. Lillestrøm stasjon og bussterminal. Det påstås videre at området ikke er en del av sentrumsplanen for Jessheim, og stiller samtidig spørsmål om byggehøyder og innvirkning på solforhold på omkringliggende småhusbebyggelse. Det påstås videre eksisterende Jessheim Park har en utnyttelsesgrad på 160%, og at 250% BRA ikke passer inn i omgivelsene. Videre stilles det spørsmål rundt trafikale forhold knyttet til at det er avsatt 1,2 parkeringsplasser per boenhet, og om det er behov for et så stort antall parkeringsplasser.

Kommentar:

Et kollektivknutepunkt er definert som «Et sted i kollektivnettet der kollektivlinjer korresponderer med hverandre. Knutepunktet binder kollektivnettet sammen til et nettverk(...)» jf. Kollektivhåndboka v123, utgitt av vegdirektoratet 17.11.2014. Jessheim Stasjon er således per definisjon et kollektivknutepunkt. Det omsøkte området ligger i gangavstand, ca. 1 km fra Jessheim stasjon og bussterminal. I henhold til «Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus», vedtatt desember 2015, er anbefalt gangavstand fra bolig til sentralt kollektivknutepunkt i regionale byer inntil 2 km. Planområdet har bussholdeplasser i umiddelbar nærhet, og ligger 1 km fra Jessheim stasjon. Følgelig må planområdet være å anse som nært et kollektivknutepunkt. Det henvises videre til brev fra Ruter som stiller seg positive til foreslått økt utnyttelse av delfeltet.

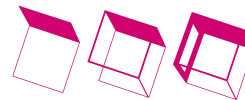
At planområdet ikke ligger innenfor sentrumsplanen for Jessheim medfører ikke riktighet. Det henvises til plankart for Byplan Jessheim der Jessheim Park ligger innenfor regulert plangrense.

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



 arkitektbedriftene



ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

Deler av Jessheim Park, delfelt BFK3 er allerede regulert med 7 etasjer og %BRA = 250%, og det er på delfelt BFK2 og BFK3 gitt rammetillatelse for boligblokker i 6 og 7 etasjer med 148 leiligheter. Da det innenfor planområdet allerede er godkjent tilsvarende utnyttelse som foreslås for BKN1, at planområdet ligger innenfor Byplan for Jessheim, og med kort avstand til kollektivknutepunkt er foreslått endring i tråd med øvrige godkjente boligprosjekter i Jessheim sentrum.

Vedrørende solforhold er det viktig å påpeke at endringen ikke er en endring fra dagens situasjon til 7 etasjer, men fra en allerede regulert byggehøyde tilsvarende 6 etasjer. Det henvises til vedlagt solstudie for delfelt BKN1. Solforholdene for nærliggende småhusbebyggelse kan ikke anse å være vesentlig endret som følge av foreslått endring av byggehøyden. Solforholdene må også anses å være innenfor hva som må påregnes i Jessheim sentrum dersom rikspolitiske retningslinjer om høy utnyttelse i nærhet til kollektivknutepunkt skal følges.

Vedrørende trafikale forhold medfører det ikke riktighet at det er planlagt for 148 enheter innenfor BKN1. Dette er antall leiligheter innenfor delfelt BFK2 og BFK3. Med en utnyttelsesgrad på 250% vil BKN1 gi mulighet for ca. 80 leiligheter med en gjennomsnittsstørrelse på 75kvm, mot ca. 55 leiligheter ved 160% BRA. Dette tilsvarer en økning på 25 leiligheter, eller 30 parkeringsplasser i forhold til allerede godkjent reguleringsplan. Økningen i antall leiligheter eller biler vil ikke å være å anse som en vesentlig økning.

Tiltakshaver, Jessheim Stadion Bolig AS, har tidligere forsøkt å redusere kravet til parkeringsplasser uten at dette ble godkjent av Ullensaker kommune. Foreslått reguleringsplan følger derfor parkeringskravet i Byplan for Jessheim med 1,2 plasser per boenhet.

Ruth Andreassen, brev datert 26.03.2019

Ruth Andreassen viser i sitt brev til forslagstillers argument om «høy utnyttelse i sentrumsnære områder» og stiller spørsmål ved hvor bygrensen går på den omsøkte eiendommen, da hennes egen eiendom på andre siden av Trondheimsvegen faller utenfor bygrensen. Andreassen bemerker også at foreslått bebyggelse vil føre til økt støy på hennes eiendom og frata henne ettermiddagssol og derfor forringe verdien på hennes eiendom. Det spørres om det er laget en plan for å ivareta de som blir skadelidende på grunn av den endrede detaljreguleringen og ber om at det settes like retningslinjer på hver side av Trondheimsvegen med tanke på støyskjerming, utnyttelsesgrad osv.

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





ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

Kommentar:

Jessheim Park ligger i en avstand til sentrum hvor Fylkesmannen oppfordrer til økt utnyttelse. Det vises til vedtatt plankart for Byplan Jessheim der planområdet for hele Jessheim Park ligger innenfor avgrensningen av sentrumsplanen. Forslag til endring av delfelt BKN1 anses å være i tråd med rikspolitiske retningslinjer om høy utnyttelse nær kollektivknutepunkter, og øvrige delfelt innenfor samme reguleringsplan. Ved foreslått endring av reguleringsplanen vil regulert gesimshøyde øke med 3,5 meter og gi noe reduserte solforhold for bebyggelse øst for Trondheimsvegen. Dette vil være tilvarende som for allerede godkjent bebyggelse på 7 etasjer på delfelt BFK3. Det vises til vedlagt solanalyse der det fremkommer at det ikke er en vesentlig endring av skyggevirkningen med endret byggehøyde.

Vedrørende støy vil ikke en endring av reguleringsplanen med økte byggehøyder eller økt utnyttelsesgrad endre forholdene for bebyggelse øst for Trondheimsvegen. Ny bebyggelse på delfelt BKN1 er planlagt langs Trondheimsvegen uavhengig av foreslått endringer. Allerede godkjent reguleringsplan muliggjør en bebyggelse på inntil 6 etasjer langs Trondheimsvegen. Se illustrasjoner i vedlagt solstudie.

Solforholdene for småhusbebyggelse på andre siden av Trondheimsvegen vil bli påvirket av ny bebyggelse, uavhengig av endring fra 6 til 7 etasjer. Endringen i økt gesimshøyde anses å ikke gi en vesentlig endring av solforholdene for bebyggelsen øst for Trondheimsvegen da gjeldende reguleringsplan allerede åpner for en bebyggelse på inntil 6 etasjer på BKN1. Utbygger mener det derimot må veie tyngre å utvikle byen i henhold til statlige, regionale og kommunale retningslinjer.

Olav Werner Ruud, brev datert 05.04.2019

Olav Werner Ruud viser i sitt brev til gjeldende reguleringsplan for området fra 2016 som allerede har tilrettelagt for en høy utnyttelse av eiendommen, og allerede oppførte bygg på «Idretten». Videre henvises det til at planlagt bebyggelse vil få en høyde på 23,8 meter langs Trondheimsvegen, og det bemerkes videre at foreslått endring vil ha negative konsekvenser for bebyggelse øst for Trondheimsvegen med tanke på barrierevirkning, støy, solforhold og økt trafikk. Det henvises til argument om at høy utnyttelse er i tråd med rikspolitiske retningslinjer, med påstand om at planområdet ikke er innenfor sentrumsplanen for Jessheim. Det stilles videre spørsmål om foreslått endret byggegrense for BKN1 vil medføre at planlagt bebyggelse blir liggende nærmere Trondheimsvegen enn hva gjeldende reguleringsplan gir adgang til.

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



 arkitektbedriftene



ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

Kommentar:

Foreslått gesimshøyde på kote 224,5 for BKN1 vil gi samme høyde over terreng langs Trondheimsvegen som for godkjent bebyggelse på delfelt BFK3, da Trondheimsvegen stiger mot nord. Vedrørende dagens situasjon der bebyggelsen på Jessheim Park ligger tilbaketrukket fra Trondheimsvegen er dette med bakgrunn i at delfelt BKN1 ikke er utviklet. Selv med en utvikling i tråd med gjeldende reguleringsplan muliggjøres en bebyggelse på 6 etasjer langs Trondheimsvegen på BKN1.

Solforholdene for småhusbebyggelsen på andre siden av Trondheimsvegen vil bli påvirket av ny bebyggelse, uavhengig av endring fra 6 til 7 etasjer. Endringen i økt gesimshøyde anses å ikke gi en vesentlig endring av solforholdene for bebyggelsen øst for Trondheimsvegen da gjeldende reguleringsplan allerede åpner for en bebyggelse på inntil 6 etasjer på BKN1. Utbygger mener det derimot må veie tyngre å utvikle byen i henhold til statlige, regionale og kommunale retningslinjer.

Foreslått endring av reguleringsplanen vil medføre at eiendommen kan bebygges med ca. 80 leiligheter, mot 55 med gjeldende reguleringsplan. Dette medfører en økning på 25 enheter eller 30 biler med dagens parkeringsnorm på 1,2 biler per enheter. Endringen kan ikke være å anse som en vesentlig, eller medføre vesentlig ulemper.

Jessheim Park ligger som tidligere nevnt i en avstand til sentrum hvor Fylkesmannen oppfordrer til økt utnyttelse. Det vises til vedtatt plankart for Byplan Jessheim der planområdet for hele Jessheim Park ligger innenfor avgrensningen av sentrumsplanen. Forslag til endring av delfelt BKN1 anses å være i tråd med rikspolitiske retningslinjer om høy utnyttelse nær kollektivknutepunkter.

Vedrørende justering av formålsgrenser og byggegrense for BKN1 og veianlegg er dette i tråd med allerede opparbeidet veianlegg. På grunn av endringer fra tidligere reguleringsplaner rundt krysset Trondheimsvegen / Bekkestien er det behov for å oppdatere plankart for å være i tråd med veianlegget slik det er godkjent og gjennomført. Justering av byggegrense gjelder mot Bekkestien, mens byggegrense mot Trondheimsvegen er uendret i forhold til gjeldende plankart. Bebyggelsens plassering vil følgelig ikke komme nærmere Trondheimsvegen enn hva gjeldende reguleringsplan muliggjør.

At planlagt bebyggelse vil ha en barrierevirkning medfører ikke riktighet. Planområdet og delfelt BKN1 ligger innenfor avgrensning for Byplan for Jessheim, og fasaden planlegges som en moderne byfasade i tråd med dette. Foreslått bebyggelse er et forslag basert på utført mulighetsstudie og endelig utforming av bebyggelse vil være prosjektert og ytterligere analyser/beregninger vil foretas i forbindelse med søknad om byggetillatelse. Ved søknad om byggetillatelse vil naboer varsles på nytt i forhold til eksakt plassering, høyde, estetikk m.m.

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



 arkitektbedriftene



ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

Brækhus Advokatfirma, brev datert 04.04.2019

Brækhus Advokatfirma ved advokat Fredrik Huseby representerer Ringvegen 31B Utvikling AS v/ daglig leder Tim Holmvik. I mottatt brev henvises det til reguleringsbestemmelse punkt 2.1 vedrørende adkomst til eiendommene innenfor planområdet. Delfelt BFK1 eies av Ringvegen 31B Utvikling og skal i tråd med bestemmelse 2.1 ha adkomst til Trondheimsvegen over forslagsstillers eiendommer. Huseby påstår i brevet at illustrasjonene som fulgte varslet er misvisende, og at delfelt BFK1 fremstår som grøntareal. Videre bemerkes det de trafikale forholdene der det ikke fremkommer hvordan adkomsten til parkering for BKN1 er tenkt løst, samt påstand om at en felles nedkjøring for 280 enheter vil kunne medføre fare for kork og kaos da den også skal være adkomst til BFK1. Det bes om en grundig redegjørelse for hvordan adkomstforholdene er tenkt løst. Det opplyses videre om at Ringvegen 31 B utvikling ikke har kommet til enighet med Jessheim Stadion Bolig AS om en avtale for veiadkomst for BFK1 over eiendommer tilhørende forslagsstiller. Det bes om at saken må stilles i bero inntil avgjørelse fra Jordskifteretten foreligger eller avtale er inngått. Videre er det ingen innvendinger mot økt utnyttelse av eiendommen, men det forutsettes at det åpnes for økt utnyttelse av BFK1.

Kommentar:

Vedrørende oversendte illustrasjoner i forbindelse med varselet er disse valgt med tanke på å vise et planlagt bygningsvolum på BKN1. De er valgt med en vinkel der eksisterende bebyggelse på BFK1, tilhørende Ringvegen 31 B utvikling, ikke er synlig. Dette er på ingen måte gjort med hensikt, og eier av BFK1 har selvfølgelig rett til å utvikle eiendommen i tråd med reguleringsplanen. Det er valgt å ikke vise mulig fremtidig bebyggelse på BFK1 i forbindelse med varslingen da dette ikke er relevant for forelått endring, og kan være misvisende da denne eiendommen er under utvikling og endelig bebyggelse ikke er kjent for forslagsstiller.

Vedrørende veiadkomst er punkt 2.1 i nye reguleringsbestemmelser uendret fra gjeldende reguleringsplan. I henhold til denne skal delfelt BFK1 ha adkomst til Trondheimsvegen når området er ferdig utbygd. Dette medfører at BFK1 må sikres veirett over BFK2 og BFK3 frem til regulert vei, f_KV2. Følgelig er ikke veiadkomsten til BFK1 påvirket av en eventuell endring av reguleringsbestemmelser knyttet til BKN1, som i reguleringsplanen er gitt egen adkomst til f_KV2. Adkomst til BFK1 er vist i tegninger knyttet til godkjent rammetillatelse for Jessheim Park Hus I, J og K på delfelt BFK2 og BFK3.

På oversendt illustrasjonsplan er det vist et forslag til felles nedkjøring for BKN1 og godkjent bebyggelse på delfelt BFK2 og BFK3. Dette vil gi en felles innkjøring for totalt ca. 230 boenheter + eventuell bebyggelse på BFK1. En felles innkjøring vil ikke påvirke

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



 arkitektbedriftene



ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

kjelleren for Jessheim Park Hus I, J og K, eller adkomst for BFK1 negativt, dersom den prosjekteres med tanke på trafiksikkerhet. Dette er kun ment som en illustrasjon og én mulig løsning.

Adkomst til kjeller for BKN1 vil også kunne løses med egen innkjøring fra f_KV2. En fremtidig bebyggelse, parkeringskjeller og adkomst for BKN1 skal utformes på en slik måte at den ikke er i konflikt med allerede godkjent bebyggelse på BFK2 og BFK3. Følgelig kan vi ikke se at en endring på reguleringsplanen vil påvirke de trafikale forholdene for BFK2 og BFK3, eller forverre en mulig adkomst eller trafikk-løsning for BFK1.

Vedrørende pågående arbeid med å inngå avtale mellom Jessheim Stadion AS og Ringvegen 31B Utvikling AS er dette et privatrettslige forhold knyttet til adkomst for BFK1, og således ikke påvirket av pågående endring av gjeldende reguleringsplan. En utvikling av BKN1 kan foregå uavhengig av utbygging på delfeltene BFK1, BFK2 og BFK3. BFK1 skal ha adkomst via BFK 2 og BFK3 frem til f_KV2, og ikke via BKN1. Vi kan derfor ikke se at saken skal stilles i bero inntil det foreligger en avtale, og ber om at Ullensaker kommune behandler endring av reguleringsplanen i tråd med vanlig saksbehandling.

Forslagsstiller har ingen innvendinger mot Ringvegen 31B Utvikling sitt ønske om å åpne for en økt utnyttelse av BFK1. Det forutsetter imidlertid at utvikler vurderer hvordan en økt trafikkbelastning påvirker prosjektert parkeringskjeller på BFK2 og BFK3

Ullensaker kommune

Ullensaker kommune har oversendt merknader knyttet til varsel om endring av reguleringsplan. Det stilles krav om utarbeidelse av rammeplan for vann og avløp med tilhørende dokumentasjon. For renovasjon stilles det krav om at det utarbeides renovasjonsplan med tilhørende kapasitetsberegning og dokumentasjon for valgt avfallsløsning for Hus L / BKN1. Det stilles også spørsmål rundt sol og skygge for naboeiendommer, og at bestemmelse knyttet til støy angis med tillate grenseverdier.

Kommentar:

Vedrørende krav til utarbeidelse av rammeplan for vann og avløp henvises det til tidligere innsendt rammeplan i forbindelse med utarbeidelse av gjeldende reguleringsplan. Rammene for vann og avløpshåndtering er uendret. Det vil i forbindelse med søknad om rammetillatelse for bebyggelse på eiendommen prosjekteres detaljert løsning for vann, avløp og overvann i tråd med endelig prosjektert bebyggelse.

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





ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

Vedrørende renovasjon er ikke endelig plassering av avfallsbrønner avklart. Dette må vurderes sammen med prosjektering av bebyggelse og innkjøring til kjeller. Renovasjonsplan, nødvendige detaljtegninger og kapasitetsberegninger vil følge en senere søknad om rammetillatelse.

Vedrørende sol og skygge vises det til vedlagt solanalyse. Denne viser en minimal økning i skyggevirksomhet på naboeiendommene da BKN1 allerede er regulert med bebyggelse inntil 6 etasjer. Det vil ikke medføre en vesentlig endring av sol/skyggeforhold at BKN1 reguleres til 7 etasjer. Økningen i %BRA vil ikke medføre økt skyggevirksomhet på eksisterende bebyggelse øst for Trondheimsvegen, da økningen i hovedsak vil muliggjøre en bebyggelse lang Bekkestien.

Vedrørende støy har ikke forslagsstiller kommentarer til at bestemmelsene presiseres. Dette vurderes å gjøres i samråd med kommunens planavdeling.

Oppsummering

Foreslåtte endringer av plankart, utnyttelsesgrad og byggehøyder er vurdert å være i tråd med rikspolitiske retningslinjer om høy utnyttelse nær kollektivknutepunkt. Planområdet ligger i umiddelbar nærhet til bussholdeplasser, og i kort gangavstand til Jessheim stasjon. En økt utnyttelse av delfelt BKN1 vil være i tråd med allerede regulerte byggehøyder og utnyttelsesgrad innenfor samme område i gjeldende reguleringsplan. Illustrasjoner av bygningsvolum er utarbeidet med bakgrunn i krav til parkering, uteoppholdsareal, lekbar areal for barn på terreng, solforhold, støy og gode byrom. Det er vist en bebyggelse som skaper en moderne byfasade mot Trondheimsvegen, samt gode uteoppholdsarealer med en utnyttelsesgrad på %BRA = 250% og 7 etasjer. Det er naturlig at bebyggelse på BKN1 plasseres langs Trondheimsvegen uavhengig av endringen for både å skape en byfasade, samt skjerme eksisterende Jessheim Park og uteområder mot trafikkstøy. En økning i utnyttelsesgraden vil muliggjøre en bebyggelse også langs Bekkestien, som vi bidra til å skjerme uteområdene på Jessheim Park fra trafikkstøy. En høy utnyttelse nær sentrumsfunksjoner og kollektivknutepunkt er i samsvar med Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging. Retningslinjene har som hovedmål å fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet, bærekraftige byer og tettsteder, reduksjon av transportbehovet og legge til rette for tilstrekkelig boligutbygging i områder med press på boligmarkedet. En økt fortetting i sentrumsnære strøk er samtidig med på å redusere miljøbelastningen.

Med bakgrunn i at gjeldende reguleringsplan åpner for en bebyggelse langs Trondheimsvegen i 6 etasjer anses foreslått endring å ha minimale konsekvenser for nærliggende småhusbebyggelse. Småhusbebyggelsen øst for Trondheimsvegen ligger

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



 arkitektbedriftene



ARCONSULT OVE BØE AS
ARKITEKT OG KONSULENTKONTOR

delvis innenfor eller helt inntil planavgrensningen til Byplan for Jessheim. Med Jessheim som et viktig kollektivknutepunkt på Østlandet er det naturlig at de områdene som er avsatt til boligbebyggelse innenfor Byplan gis en høy utnyttelse, og at de konsekvenser dette gir for sol/skygge for nærliggende bebyggelse er innenfor hva som må aksepteres. Det vises spesielt til vedlagt solanalyse som viser at endring i sol/skygge er minimal ved foreslått endring.

Det presiseres at nabovarselet gjelder søknad om mindre endring av reguleringsplan og ikke en byggesak. Det vil i forbindelse med søknad om rammetillatelse sendes nytt nabovarsel som viser endelig forslag til bebyggelse, plassering og arkitektonisk utforming.

Det bes med bakgrunn i vedlagte kommentarer at kommunen ikke tar hensyn til mottatte nabomerknader, og kan behandle søknad om forenklet endring av «Detaljreguleringsplan for Søndre del av Jessheim Park/ -Ringvegen, Gbnr. 135/170 m.fl.». Merknader fra offentlig instanser i forhold til presiseringer og justering av plankart og bestemmelser er tatt til følge og reviderte bestemmelser og plankart, datert 17.04.2019, er vedlagt oversendelsen.

Med vennlig hilsen
ARCONSULT Ove Bøe AS

Andreas Broch
Arkitekt, MNAL

Vedlegg:

- Solstudie for BKN1, datert 16.04.2019
- Revidert plankart, datert 16.04.2019
- Reviderte bestemmelser, datert 26.04.2019
- Mottatte merknader fra naboer og offentlige instanser

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

