

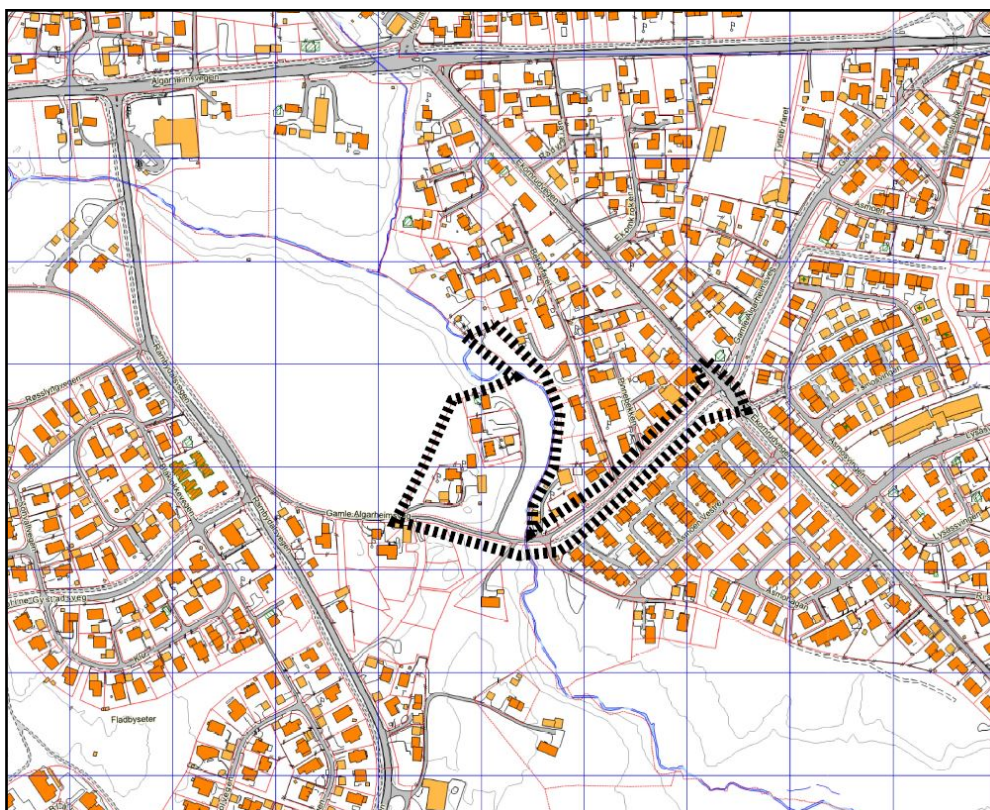
Jessheim, 31.01.2019

PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for

Lundtomta gnr. 117 bnr. 26 m.fl., Gystad

Planid: 432



ULLENSAKER KOMMUNE

Plan og bestemmelser er datert 31.01.2019

Oppdragets referanse:	038.17j
Oppdragets navn:	Detaljregulering for Lundtomta gnr 117/26 m.fl., Gystad.
Dokumentets dato:	31.01.2019
Oppdragsgiver:	Grefsen Eiendom AS
Arkitekt:	Atle Klungerhaug
Plankonsulent:	Øvre Romerike Prosjektering AS v/Alf Kristian Nyborg, arealplanlegger og Anne Larsson Hovind, Landskapsarkitekt og arealplanlegger.
Kvalitetssikring:	Andreas Kaarbø, arealplanlegger

Innhold

1. Bakgrunn.....	5
1.1 Forslagsstiller, plankonsulent	5
1.2 Hensikten med planforslaget.....	5
1.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredninger	5
2. Planstatus og rammebetingelser	6
2.1 Lover, statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser	6
2.2 Regionale planer, strategier og styringsdokumenter	7
2.3 Føringer i kommuneplanens arealdel	8
2.4 Reguleringsplaner i området	8
2.5 Boligbyggeprogrammet 2016-2030	9
3. Beskrivelse av dagens situasjon.....	9
3.1 Beliggenhet.....	9
3.2 Eksisterende bebyggelse	10
3.3 Veg- og trafikkforhold.....	10
3.4 Skole og barnehage	11
3.5 Kollektivtilbud og transport	11
3.6 Terrengforhold, landskap og vegetasjon	11
3.7 Grunnforhold	12
3.8 Flom	12
3.9 Naturmangfold	13
3.10 Ledninger i grunnen, vann og avløp, fjernvarme.....	13
3.11 Støy.....	13
3.12 Barns interesser	13
3.13 Eiendomsforhold	13
3.14 Kulturminner/kulturmiljøer	14
4. Beskrivelse av planforslaget	15
4.1 Reguleringsformål og utnyttelse	15
4.2 Bebyggelse og anlegg	16
4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	17
4.4 Grønnstruktur	17
4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	17
4.5 Hensynssoner	18
5. Konsekvenser og vurdering av planforslaget.....	18

5.1 Beskrivelse av planlagt bebyggelse.....	18
5.2 Adkomst, parkering og sykkelparkering	19
5.3 Kollektivtrafikk og gang- og sykkelvegnett	19
5.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser	19
5.5 Universell utforming/tilgjengelighet	20
5.6 Vann, avløp, overvann og flom	20
5.7 Klima og energi	21
5.8 Renovasjon	21
5.9 Eiendomsgrenser	21
5.10 Sol/skygge.....	21
5.11 Kulturminner og kulturmiljø	21
5.12 Naturmangfold	22
5.13 Forurensning/støy	23
5.14 Grunnforhold	23
5.15 Barn og unges interesser	23
5.16 Trafikkforhold	24
5.17 Risiko- og sårbarhet	25
6. Planprosess og medvirkning	25
6.1 Oppstartsmøte og varsling	25
6.2 Oppsummering av innkomne uttalelser med vurdering.....	25

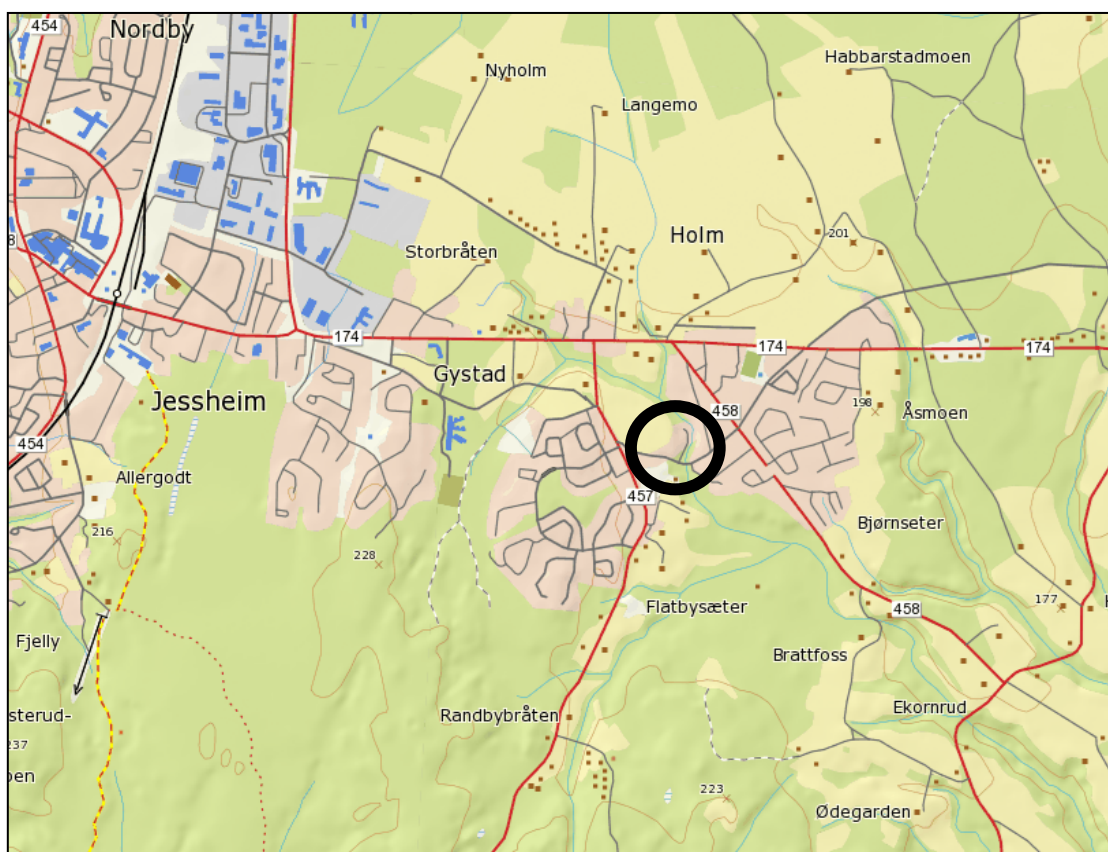
1. Bakgrunn

1.1 Forslagsstiller, plankonsulent

Reguleringsplan for «Lundtomta gnr. 117 bnr. 26 m.fl., Gystad» fremmes av Øvre Romerike Prosjektering AS, på vegne av utbygger Grefsen Eiendom AS.

1.2 Hensikten med planforslaget

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å legge til rette for utbygging av 9 boenheter. Hovedatkomst til området vil være fra Ekornrudvegen i øst, og via Gamle Algarheimsveg som skal breddedeutvides og bygges med fortau.



Viser lokalisering av planområdet. (kilde: www.norgeskart.no)

1.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredninger

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Planforslaget anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel, og anses ikke å medføre vesentlige virkninger for miljø og samfunn. Planforslaget er dermed vurdert til ikke å falle inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

2. Planstatus og rammebetingelser

I dette kapittelet vises det til lover, forskrifter, retningslinjer og planer som har betydning for planforslaget.

2.1 Lover, statlige planretningslinjer og statlige planbestemmelser

Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven er et verktøy for å ivareta samfunnsinteresser og forvalte våre arealer. Planlegging etter loven skal sikre en bærekraftig utvikling for hele landet og at hver og en av oss kan være med i beslutninger som angår oss og våre omgivelser, og den gir grunnlag for vedtak om bruk og vern av ressurser og om utbygging.

Vurdering: Området er avsatt til bolig i gjeldene kommuneplan 2015-2030. En regulering til boligformål vurderes å ivareta de samfunnsinteresser som plan- og bygningsloven legger til grunn.

Naturmangfoldloven

Naturmangfoldloven er den mest sentrale loven innen naturforvaltning. Loven regulerer forvaltning av arter, områdevern, fremmede organismer, utvalgte naturtyper og den tar vare på leveområder for prioriterte arter. Naturmangfoldlovens formål er å ta vare på naturens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser gjennom bærekraftig bruk og vern. Loven skal også gi grunnlag for menneskers virksomhet, kultur, helse og trivsel, både nå og i framtiden, også for samisk kultur.

Vurdering: Det er utført naturmangfoldkartlegging i planområdet som tilfredsstillende Naturmangfoldlovens krav til kunnskapsgrunnlag iht. §§ 8-12. Rapporten fra Kjell Sandaas, datert 15.09.18 følger planforslaget. Kapittel 5.13 oppsummerer og vurderer rapporten.

Statlig planretningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene.

Kommunene skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging.

Vurdering: Det skal bygges energieffektive boliger. Beboerne har muligheter for å velge kollektivtransport, ca. 500 meter til busstoppet Rulnes langs Algarheimsvegen med hyppige avganger. Det er gangavstand til Skogmo skole. Nærmeste barnehage er ca. 350 meter unna og nærmeste dagligvarebutikk ca. 500 meter unna.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen.

Planleggingen skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.

Vurdering: Det anlegges fortau langs Gamle Algarheimsveg, og det er sikre gangforbindelser til skole, barnehage og butikk. Det renner en bekk i et grøntområde med skog langs østre del av planområdet, som gir muligheter for kreative aktiviteter og utforskning for barn. Det er avsatt areal til nærlekeplass, og hver bolig har i tillegg sitt eksklusive uteoppholdsareal. Det er også flere andre lekeplasser og friarealer i nær tilknytning til planområdet.

Ut fra ovenstående mener vi det er tatt hensyn til barn og unge i planleggingen. Områdene for aktivitet vil så godt det lar seg gjøre i et tettbebyggt område, tilfredsstillende barn og unges behov og være skjermet mot forurensning, støy, trafikk og annen helsefare.

SPR- BATA, Statlig retningslinjer for bolig, areal- og transport.

Retningslinjene for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging skal samkjøre arealbruken og transportsystemene ved å legge til rette for en effektiv og bærekraftig utvikling. Det vil si å planlegge et utbyggingsmønster som bygger oppunder tettsteder, legger til rette for effektiv transport og unngår nedbygging av verdifulle områder.

Vurdering: Planen legger opp til utvidelse av et eksisterende boligfelt. Det er gode muligheter for å gå og bruke kollektivtransport. Ut fra dette vurderes planforslaget å være i tråd med retningslinjene.

Universell utforming/tilgjengelighet

Alle skal ha like muligheter for å kunne bevege og orientere seg i samfunnet.

Vurdering: Deler av planområdet er ganske bratt. Plassering av adkomst, boliger og lekeområder tilrettelegges med tanke på universell utforming.

NVE Retningslinjer for Flaum og skredfare i arealplanar (2011)

Retningslinjen sier hvordan flom- og skredfare bør utredes i kommunale arealplaner etter plan- og bygningsloven og er tilpasset kravene i byggeteknisk forskrift. Målet er at man gjennom arealplanlegging skal redusere faren for tap og skader ved naturkatastrofer som flom og skred.

Vurdering: Pinnebekken ligger inne i planområdet og er flomutsatt. Det er utført flomanalyse og regulert flomsone i planen. Det er også utarbeidet et geoteknisk notat for planområdet og gjennomført geotekniske undersøkelser som viser at områdestabiliteten er tilfredsstillende.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanleggingen (t-1442)

Ved planlegging skal evt. støyplager forebygges og det skal legges til rette for å ivareta stille og lite støypåvirkede boligområder, uteoppholdsarealer og natur- og friluftsområder.

Vurdering: Planområdet ligger i god avstand til trafikkerte veier, og er derfor lite berørt av støy.

Det er ivaretatt i bestemmelsene at det må gjøres eventuelle tiltak for å innfri krav til støynivå iht. T-1442.

2.2 Regionale planer, strategier og styringsdokumenter

De regionale føringene og planene følger i stor grad opp de nasjonale planene og retningslinjene. Regionale føringer og planer som er viktig bakgrunn for planarbeidet er følgende:

- Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus 2015
- Regional planstrategi for Akershus 2016-2019
- Samferdselsplan for Akershus 2016-2019
- Regional utviklingsplan for Romerike 2005-2025
- Regional plan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007-2018
- Regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma, 2016-2021
- Styringsdokument for friluftsliv i Akershus (2011)
- Jordvernstrategien i Akershus (2016)

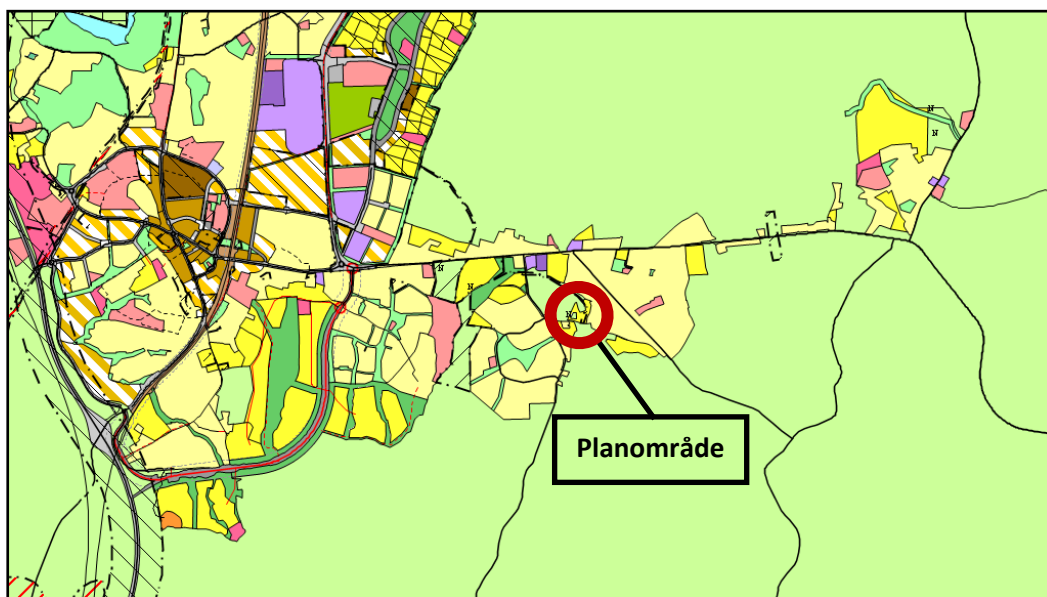
Vurdering: Jessheim er markert som en regional by som skal videreutvikles og ta en høy andel av befolkningsveksten. Planområdet ligger med kort avstand til en sentral kollektivakse med hyppige avganger.

Areal- og transportpolitikken skal samordnes med sikte på å begrense veksten i biltrafikken og som grunnlag for en vesentlig høyere reiseandel med kollektive transportmidler, sykkel og gange.

Det vurderes at planforslaget, sett i et tverrfaglig perspektiv på tvers av alle regionale føringer, er i samsvar med disse.

2.3 Føringer i kommuneplanens arealdel

Planområdet er avsatt til boligformål og noe LNF i kommuneplanen for Ullensaker 2015-2030.



Utsnitt av kommuneplanens arealdel. Lokalisering av planområdet er vist med rød sirkel. (kilde: www.kommunekart.no)

I kommuneplanens bestemmelser med retningslinjer er følgende paragrafer sentrale for planforslaget:

§3.3 Særlige krav til de enkelte områdene

3.3.2 Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.

§9 Krav til lek og uteoppholdsareal

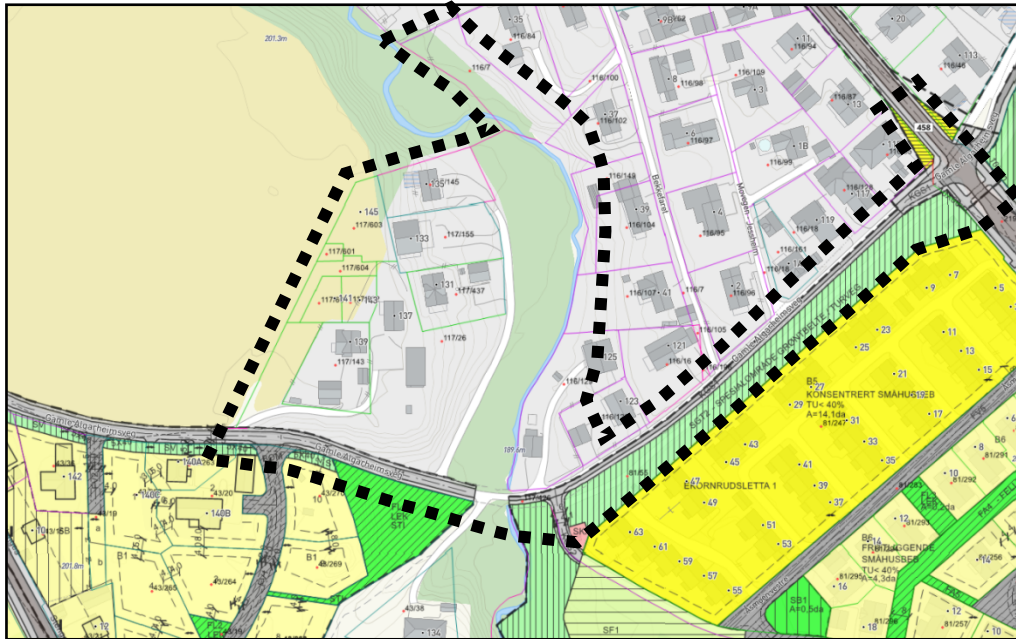
Uteareal tilknyttet bolig skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Det skal legges vekt på varierte sekvenser i utearealene som gir gode og sosiale rom for ulike brukertyper.

Det skal opparbeides 45 m² uteoppholdsareal per 100 m² boligbruksareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides som lekeareal på terreng.

Vurdering: Planforslaget legger opp til bevaring av grønnstrukturen rundt Pinnebekken, og det er satt av arealer til lek og uteoppholdsareal iht. til kravene.

2.4 Reguleringsplaner i området

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse og LNF i kommuneplanens arealdel og er ikke tidligere regulert. Gamle Algarheimsveg er delvis regulert til kjørbær gangveg. I søndre del av planområdet inngår Gamle Algarheimsveg i plan nr. 192 "Sandbo, gnr. 43 bnr. 19, 20 m.fl.", vedtatt 20.10.1997. I øst er Gamle Algarheimsveg del av plan nr. 243 "Reguleringsplan for Ekornrudsletta 1 og 2", vedtatt 28.02.2005.



Gjeldende reguleringer i området. Ca. planområdet er vist med svart stiplet strek. (kilde: www.kommunekart.no)

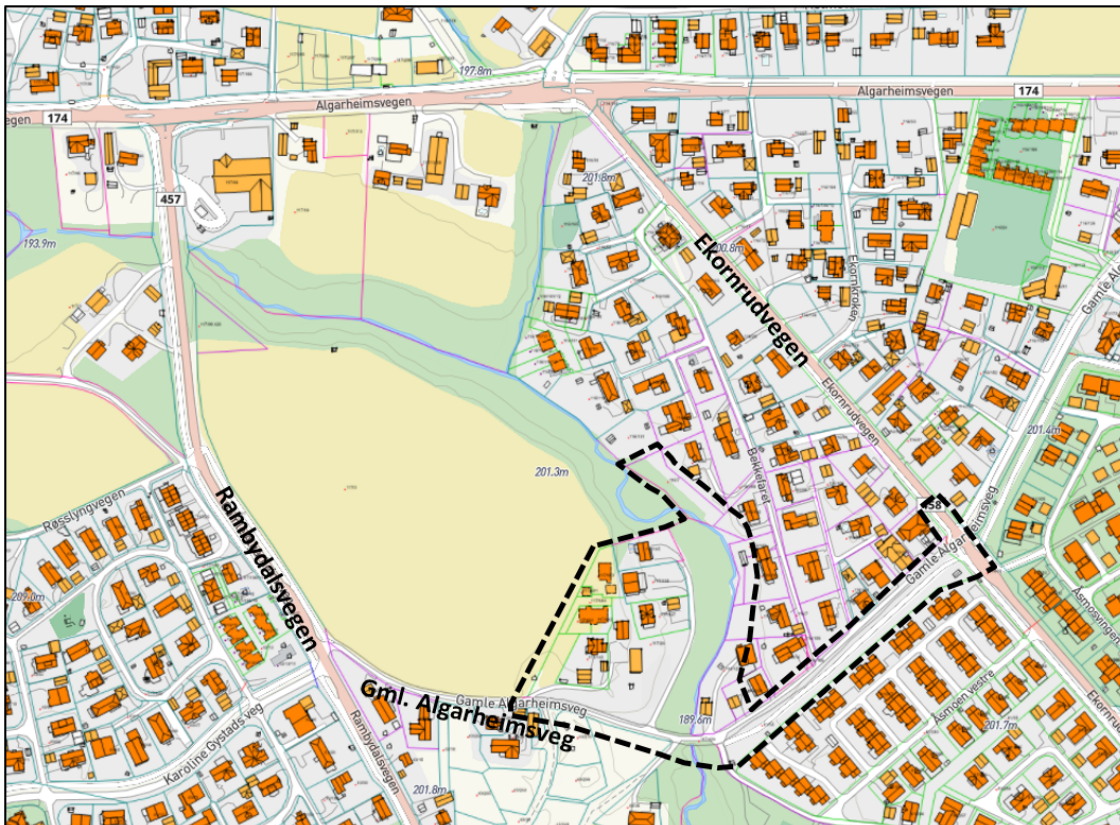
2.5 Boligbyggeprogrammet 2016-2030

Boligbyggeprogrammet for 2016-2030, vedtatt 10.05.2016, gir en oversikt over det samlede potensiale for boligbygging i Ullensaker fram til 2030. I boligbyggeprogrammet avklares når de ulike områdene kan bygges ut, og det anslås i hvilket omfang utbyggingen kan gjennomføres. Innenfor planområdet er det satt av en kvote på 5 boenheter for perioden 2017-2019 (ref. nr. 129). Utbyggingsvolum skal avklares i reguleringsplan, og boligbyggeprogrammet justeres etter dette.

3. Beskrivelse av dagens situasjon

3.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Gystad, ca. 2,5 km øst for Jessheim sentrum, og er på ca. 20 dekar. Planområdet ligger i tilknytning til eksisterende boliger, og ca. planavgrensning er vist på figuren under.



Ca. avgrensningen av planområdet. (kilde: www.kommunekart.no)

3.2 Eksisterende bebyggelse

Det er eksisterende bebyggelse innenfor vestre del av planområdet. Resten av planområdet er ubebygget. Deler av eksisterende bebyggelse vist på bildet under skal rives.



Eksisterende bebyggelse på tomta som skal rives. (kilde: ØRP)

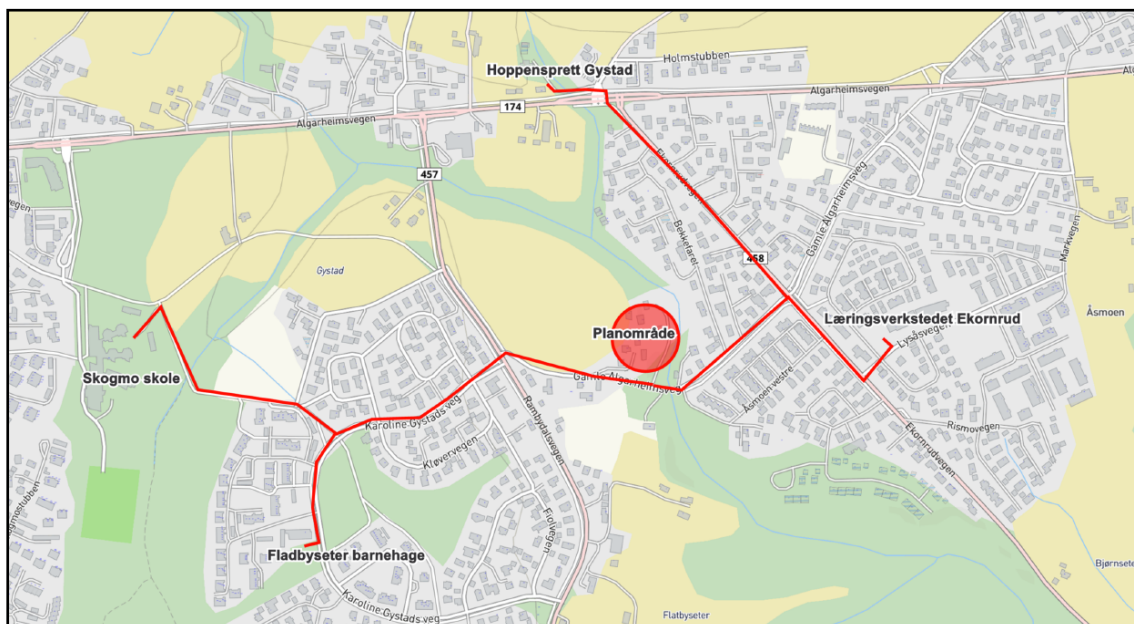
3.3 Veg- og trafikkforhold

Gamle Algarheimsveg går langs søndre del av planområdet, og strekker seg til Ekornrudvegen (fv. 458) i øst. Innenfor planområdet er det flere avkjøringer fra Gamle Algarheimsveg, enten direkte til boliger eller videre til nye adkomstveger til boliger. To av avkjøringene betjener området som ønskes bebygget.

Gamle Algarheimsveg er i dag stengt for gjennomkjøring ved Pinnebekken og er en viktig gangforbindelse i området.

3.4 Skole og barnehage

Eiendommen ligger i Skogmo skolekrets og det er ca. 1 km til Skogmo skole. Det ligger 3 store barnehager innenfor 1 km gangavstand. Fladbyseter barnehage, Hoppensprett barnehage Gystad og Læringsverkstedet barnehage Ekorud.



Skole og barnehager i nærheten. (kilde: www.kommunekart.no)

3.5 Kollektivtilbud og transport

Det er godt tilrettelagt for å velge kollektivtransport. Det er ca. 500 meter til busstoppet Rulnes langs Algarheimsvegen, som har hyppige avganger både øst- og vestover.

3.6 Terrengforhold, landskap og vegetasjon

Området der det foreslås bebyggelse er flatt med bratte skrenter mot sør og øst med ca. 10 meter høydeforskjell. Terrenget heller fra ca. kote +200 i vest til ca. kote +190 i øst. Det er et flatere parti langs Pinnebekken, som renner øst i planområdet. Fra laveste punkt ved Pinnebekken stiger Gamle Algarheimsveg både mot øst og mot vest.

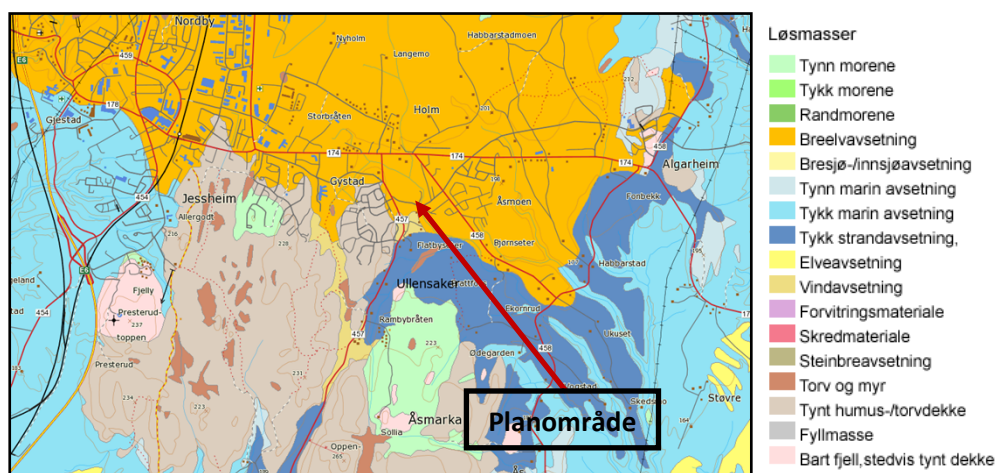


Terreng i planområdet. (kilde: www.kommunekart.no)

Det er noe vegetasjon langs Pinnebekken, samt på den ubebygde delen av planområdet. Vegetasjonen i området er hovedsakelig barskog med litt innblanding av små løvtrær.

3.7 Grunnforhold

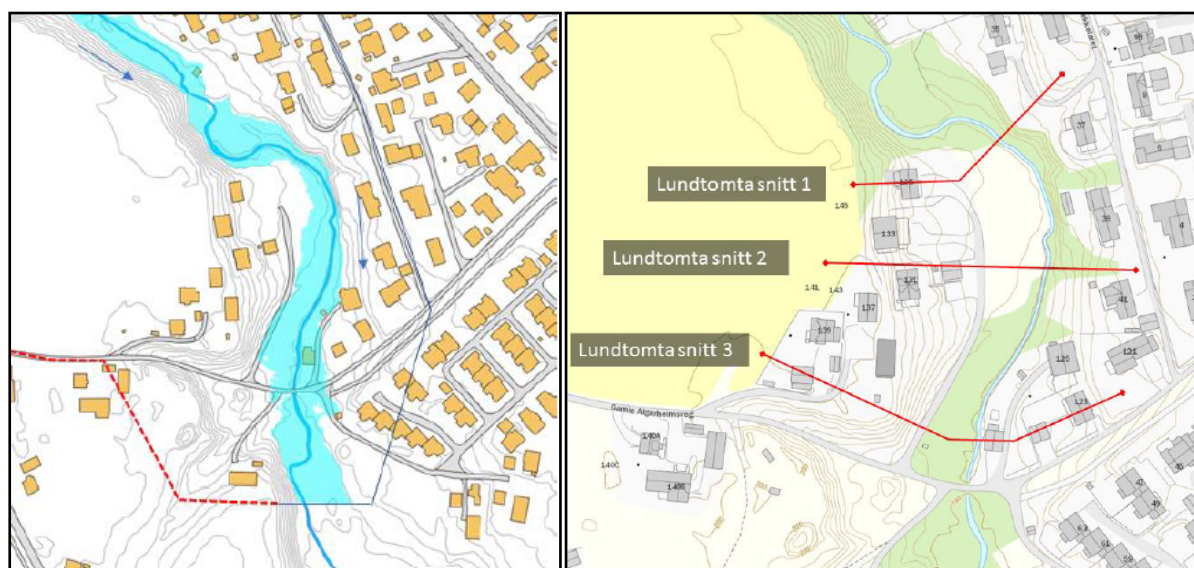
Området ligger under marin grense, men på en breelvavsetning. Underliggende marine avsetninger kan derfor forekomme.



Brelvavsetningen fra siste istid. (Kilde: NGU)

3.8 Flom

Norconsult har utarbeidet en flomvurdering av Pinnebekken gjennom planområdet, datert 09.02.2018. Flomberegningene er gjort med gjentakintervall på 200 år, og er iht. NVEs retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner og TEK17 ilagt et klimatillegg på 20%. Beregningene er også kontrollert mot 50% klimapåslag etter ønske fra kommunen. Vannets utbredelse ved 200-års flom med klimatillegg 20% er vist på figuren til venstre under. Vannstanden for 200-års flom med 50% klimapåslag i tre utvalgte snitt innenfor planområdet (se figuren under til høyre) er målt til å være 191,86 moh (snitt 1), 191,38 moh (snitt 2) og 191,04 moh (snitt 3). Det anbefales et påslag på 0,3 m på de beregnede vannstander for å dekke opp usikre faktorer i beregningene.



Til venstre: Vannets utbredelse ved 200-årsflom med klimatillegg 20%, rundt planområdet (Kilde: Norconsult). Til høyre: Utvalgte målesnitt ved planområdet ved 200-års flom med 50% klimapåslag (Kilde: Norconsult).

Norconsult har også laget en kapasitetsvurdering av kulvert ved Lundtomta, datert 11.06.2018. Vannstanden i Pinnebekken ved Lundtomta bestemmes av kapasiteten til kulverten under Gamle Algarheimsveg. Kulverten går full ved vannføringer også mindre enn middelflom, og vannstanden bestemmes da av hva som er topp dekket til veggen. En ombygging av veggen slik at dekket heves vil derfor øke vannstanden i vassdraget oppstrøms. Flomskademessig er det fordelaktig om vannføringen kan gå i overløp over veggen. Det bør gjøres tiltak på veggen slik at den tåler overtopping.



Kulvert der Gamle Algarheimsveg krysser Pinnebekken (Kilde: Norconsult).

Utover flom er det ikke funnet miljøforhold ved dagens situasjon som påvirker planforslaget negativt.

3.9 Naturmangfold

Naturmangfoldet i planområdet er knyttet til ravinen og Pinnebekken.

3.10 Ledninger i grunnen, vann og avløp, fjernvarme

I forbindelse med bygging av boliger på gnr. 117 og bnr. 601-604 ble vann- og avløpsnett i området oppgradert.

3.11 Støy

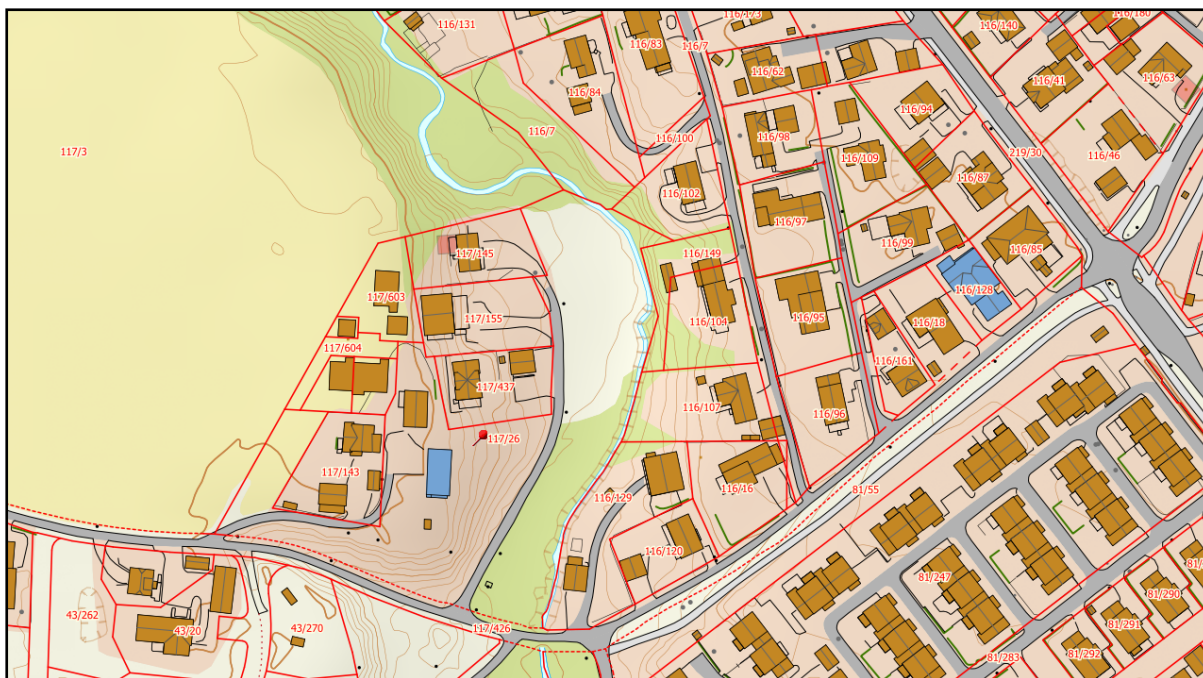
Planområdet ligger i god avstand fra de trafikkerte veiene Rambydalsvegen og Ekornrudvegen, og er ikke utsatt for støy.

3.12 Barns interesser

Det er ingen spesielle interesser knyttet til barn og unge innenfor planområdet i dag.

3.13 Eiendomsforhold

Vestre del av gbnr. 117/26 ønskes regulert til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. Østre del av gbnr. 117/26, samt gbnr. 116/7 reguleres til grøntområde, med hensynssone for flom. Deler av eiendommene gbnr. 117/426 og 219/30 er inkludert i planområdet for å sikre adkomsten. Deler av Gamle Algarheimsveg skal breddeutvides, og anlegges med fortau, som følge av tiltaket. **Gbnr. 117/143 får gjenstående areal mot SKV5-6 og får regulert eksisterende adkomst SKV6 over sin eiendom.**



Viser eiendomsgrensene på Lundtomta. (kilde: www.geo.ngu.no/kart/arealis/)

Alle eiendommene som omfattes av planen er listet opp i tabellen under:

Gnr/bnr	Eier
81/55	Privat
81/42	Privat
81/282	Utbygger
116/7	Utbygger
117/3	Privat
117/26	Utbygger
117/143	Privat
117/145	Privat
117/155	Privat
117/426	Gamle Algarheimsveg
117/437	Privat
117/601	Privat
117/602	Privat
117/603	Privat
117/604	Privat
219/30	Ekornrudvegen (Fv. 458)

3.14 Kulturminner/kulturmiljøer

I følge Akershus fylkeskommune er det kjente arkeologiske kulturminner innenfor planområdet med bosetningsspor i form av kokegroper og stolpehull, og kullfremstillingsanlegg. Disse kulturminnene er lokalisert i vestre del av planområdet, innenfor eksisterende bebyggelse, og blir ikke berørt av planlagt tiltak. Kulturminnene er nærmere beskrevet i kapittel 5.11.

4. Beskrivelse av planforslaget

4.1 Reguleringsformål og utnyttelse

Detaljreguleringsplan for «Lundtomta gnr. 117 bnr. 26 m.fl., Gystad» utgjør et totalt areal på 20,3 dekar, og har til hensikt å legge til rette for boligutbygging.

En detaljert oversikt over alle reguleringsformålene og arealene på disse, framgår i tabellene under:

Tabell 4.1: Reguleringsformål i planen				
Hovedformål	Underformål	Benevnelse	SOSI-kode	Areal dekar
Bebyggelse og anlegg	Frittliggende småhusbebyggelse	BFS1-3	1111	7,7
Bebyggelse og anlegg	Konsentrert småhusbebyggelse	BKS1	1112	1,6
Bebyggelse og anlegg	Lekeplass	BLK1-2	1610	0,2
Bebyggelse og anlegg	Renovasjonsanlegg	BRE1	1550	0,04
Sum bebyggelse og anlegg				9,54
Samferdselsanlegg og tekn.infrastruktur	Kjøreveg	SKV1-6	2011	2,5
Samferdselsanlegg og tekn.infrastr.	Fortau	SF1-2	2012	0,7
Samferdselsanlegg og tekn.infrastr.	Gang- og sykkelveg	SGS1-2	2015	0,3
Samferdselsanlegg og tekn.infrastruktur	Annen veggrunn – tekniske anlegg (grøft)		2018	1,5
Samferdselsanlegg og tekn.infrastr.	Annen veggrunn – Grøntareal		2019	0,1
Samferdselsanlegg og tekn.infrastr.	Kombinert formål – Kjørbar gang- og sykkelveg	SKF1-2	2800	0,5
Sum samf.anlegg/ teknisk infrastruktur				5,6
Grønnstruktur	Turveg	GT1-2	3031	0,1
Grønnstruktur	Friområde	GF1-2	3040	4,7
Sum grønnstruktur				4,8
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone	Friluftsområde i sjø og vassdrag	VFV1	6710	0,3
Sum vassdrag				0,3
Samlet areal				20,24

Tabell 4.2: Hensynssoner i planforslaget (sonene inngår i andre arealformål)			
Hensynssone		Benevnelse	SOSI-kode
Sikringssone	Frisikt	H140_1-2	140
Faresone	Flomfare	H320_1-2	320
Båndleggingssone	Båndlegging etter lov om kulturminner	H730_1	730

4.2 Bebyggelse og anlegg

Boligbebyggelse – Frittliggende småhusbebyggelse – BFS1-3

BFS1 og BFS3 er eksisterende, frittliggende småhusbebyggelse. Innenfor BFS1-3 legges det til rette for å etablere frittliggende småhusbebyggelse. Grad av utnytting er satt til % BYA = 30 % for BSF 1-3. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 7 meter gesimshøyde og 9 meter mønehøyde målt fra overkant sokkel. Maks byggehøyde er kote +210.

I illustrasjonsplanen som følger som vedlegg til reguleringsplanen er det vist eneboliger på BFS2

Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse – BKS1

Innenfor BKS1 legges det til rette for konsentrert småhusbebyggelse.

Grad av utnytting er satt til % BYA = 55 %. Bebyggelsen kan oppføres med inntil 11 meter gesimshøyde og 13 meter mønehøyde målt fra overkant sokkel. Maks byggehøyde er kote +206.

Av hensyn til fare for flom er nedre byggehøyde satt til kote +191,5.

I illustrasjonsplanen som følger som vedlegg til reguleringsplanen er det vist to rekkehus med 3 boenheter i hver, sammensatt med heis imellom. Det er garasjer i nederste sokkel og to boligetasjer oppå. **BKS1 har kjøreadkomst fra SKV2 og kun gangadkomst fra vest.**

Lekeplass – BLK1-2

Kravet i kommuneplanen er minimum 25 m² per 100 m² boligbruksareal. Totalt boligbruksareal er på 1700 kvm. Det er da krav om 425 kvm lekeplass.

Det er regulert en felles lekeplass i planområdet. BLK1 er på 233 kvm. Resterende dekkes opp av grendelekeplassen sørøst for planområdet, samt at grøntsonen mot Pinnebekken er godt egnet for kreativ lek.

Renovasjonsanlegg – BRE1

Område for renovasjon er vist på plankartet. Det planlegges felles renovasjons-løsning i planområdet med nedgravde avfallsbrønner. Det skal dimensjoneres for 150-200 liter avfall per fraksjon per boenhet for restavfall/mat, papir og plast.

Det planlegges 9 boenheter slik at hver brønn må være 1350-1800 liter. I Ullensaker er brønnene 1300, 3000 og 5000 liter. Det må derfor etableres 3000 liters brønner. Det kan dekke 15-20 boenheter og alle nye og eksisterende boenheter i planområdet.

4.3 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

Kjøreveg – SKV1-6

SKV1 er hovedadkomst til området og regulert som boligveg (B) i henhold til kommunal vegnorm. Det er regulert 5 meter kjørebane, 3 meter fortau og 1,5 meter grøft. SKV2 er felles avkjørsel (FA1) til den konsentrerte småhusbebyggelsen BKS1, samt til et felles garasjeanlegg for BFS2 og BKS1. Det er regulert 3,5 meter kjørebane og 1,25 meter grøft. SKV2 er også felles avkjørsel til eksisterende boliger på gbnr 117/145, 117/155 og 117/437. Det er regulert en vendehammer iht. gjeldende kommunal vegnorm ved Pinnebekken pumpestasjon i SKF2.

SKV3 er en regulert vendehammer iht. gjeldende kommunal vegnorm. **SKV5 er felles adkomst til bebygde eiendommer gbnr. 117/601-603. SKV6 er felles adkomst til gbnr. 117/143 og BFS2.**

Det er utarbeidet teknisk detaljplan for krysset Fv 458 Ekornrudvegen x Gamle Algarheimsveg (SKV4).

Gang- og sykkelveg – SGS1-2

En strekning på om lag 85 meter av Gamle Algarheimsveg reguleres til gang- og sykkelvei (SGS1), og stenges med bommer i begge ender for å ivareta trafikksikkerheten til myke trafikanter og for å stenge for gjennomkjøring slik det er i dag. SGS2 er eksisterende gang- og sykkelveg langs Ekornrudvegen.

Fortau – SF1-2

Det reguleres et 3 meter bredt fortau på sørsiden av Gamle Algarheimsveg for å skille myke og harde trafikanter. Fortauet er koblet sammen med fortau/gang- og sykkelveg langs Ekornrudvegen.

Kombinert formål for samferdselsanlegg og/eller teknisk infrastrukturtraseer – SKF1-2

Gamle Algarheimsveg vestover og der den krysser Pinnebekken reguleres som kjørbare gang- og sykkelveg.

4.4 Grønnstruktur

Turveg – GT1-2

GT1 sikrer at BKS1 har gangadkomst til lekeplass BLK1 via SKV6 og GT2. Den sikrer også tilgang til sølpelplassen BRE1 via SKV6. Boliger i BFS2 har gangadkomst til parkering i kjeller i BKS1 via GT1.

GT2 sikrer adkomst til lekeplassen BLK1.

Grønnstruktur – GF1-2

Eksisterende grøntområde rundt Pinnebekken reguleres til friområde. Det tillates opparbeidet tursti langs bekken og friområdet kan gis et parkmessig preg. Skyggende og farlige trær kan fjernes.

4.5 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner

Friluftsområde i sjø og vassdrag – VFV1

Pinnebekken er regulert til friluftsområde i sjø og vassdrag. Tiltak som forbedrer naturmangfoldet i bekken og forbedrer flomsituasjon er tillatt.

4.5 Hensynssoner

Frisiktsone – H140 1-2

I frisiktsone skal det ikke være sikthindrende vegetasjon, gjerder, murer eller annet med høyde over 0,5 meter over tilstøtende vegers planum.

Flomfare – H320 1-2

Det er regulert en hensynssone for flom rundt Pinnebekken.

Båndlegging etter lov om kulturminner – H730 1

Området er båndlagt etter lov om kulturminner, da det ligger et automatisk fredet kulturminne her. Tiltak i sonen skal gjøres i samråd med Akershus fylkeskommune inntil kulturminner er frigitt.

5. Konsekvenser og vurdering av planforslaget

5.1 Beskrivelse av planlagt bebyggelse

Type boligbebyggelse, antall boliger og leilighetsstruktur

Det planlegges å etablere ni nye boenheter innenfor planområdet, hvorav tre eneboliger og seks boenheter i rekkehus. Det er tre boenheter i hvert rekkehus, og rekkehusene er koblet sammen med en heisoppgang i midten.

Det er garasjeparkering for alle boenhetene innenfor BFS2 og BKS1, i den nederste etasjen på rekkehusene, med innkjøring fra SKV2. Boligene i BFS2 vil kunne kjøre til døra for på- og avlastning, men må så kjøre via Rambydalsvegen, Algarheimsvegen, Ekornrudsvegen og Gamle Algarheimsveg for å parkere bilen i garasjen.

Boligmiljø, bokvalitet

Plasseringen av bebyggelsen danner et tun oppe på platået innenfor BFS2, hvor det er regulert et felles lekeareal. Alle boenhetene har hvert sitt private uteareal.

Bebyggelsens plassering, utforming og estetikk

Rekkehusene skal ligge i skråningen og ta opp terrenget. Eneboligen i den sørvendte skråningen planlegges med 2 etasjer, hvorav en er i sokkel. Rekkehusene er plassert i den østvendte skråningen, og planlegges med 3 etasjer, hvorav to er underetasjer. Den nederste etasjen er garasje.

På grunn av store høydeforskjeller skal etasjehøydenes heves og være på ca. 4 meter. For rekkehusene er garasjene planlagt på kote +192 og utgang første etasje på kote +199.

Utnyttelsesgrad

For frittliggende småhusbebyggelse i BFS2 settes utnyttelsesgraden til %-BYA=30. **BFS2 er på 1900 kvm. Bebyggelsen har et fotavtrykk på 435 kvm medregnet 25 kvm manøvreringsareal per boenhet. Det gir en %-BYA på 23%.** BFS2 har en vanskelig tomtearrondring som gjør at den er vanskelig å nytte fullt ut med standard småhusbebyggelse. **Utnyttelsesgrad skal regnes samlet innenfor BFS2, selv om den er delt opp av GT1.**

For konsentrert småhusbebyggelse i BKS1 settes den til %-BYA=55. BKS1 er på 1614 kvm og fotavtrykket på bygget er på 825 kvm. Det gir en %-BYA på 51 %. BKS1 får en høy utnyttelse siden tomta er liten. Manøvreringsareal er ikke regnet med, da det rygges ut av garasjen og ut på SKV2.

Samlet sett på BFS2 og BKS1 er fotavtrykket på 1259 kvm og arealet på 3794 kvm. Det gir en samlet utnyttelse på %-BYA=33.

5.2 Adkomst, parkering og sykkelparkering

Gamle Algarheimsveg er en viktig forbindelse for gående og syklende. For å ivareta sikkerheten til de myke trafikantene reguleres deler av Gamle Algarheimsveg til gang- og sykkelvei, og stenges med bommer i begge ender for å unngå gjennomkjøring. Rekkehusene i øst, samt eksisterende boliger på gbnr 117/145, 117/155 og 117/437, får dermed adkomst via Ekornrudvegen, mens eneboligene i vest får adkomst via Rambydalsvegen.

Boligene innenfor BFS2 og BKS1 skal ha tilgang til minst 2 biloppstillingsplasser per bolig i garasje. Det er 6 garasjeporter under rekkehusene i BKS1, og det er planlagt for to biler som står etter hverandre i hver garasje. Dette gir totalt 24 parkeringsplasser i parkeringskjeller innenfor planområdet.

I garasjen er det også plass til sykkelparkering.

5.3 Kollektivtrafikk og gang- og sykkelvegnett

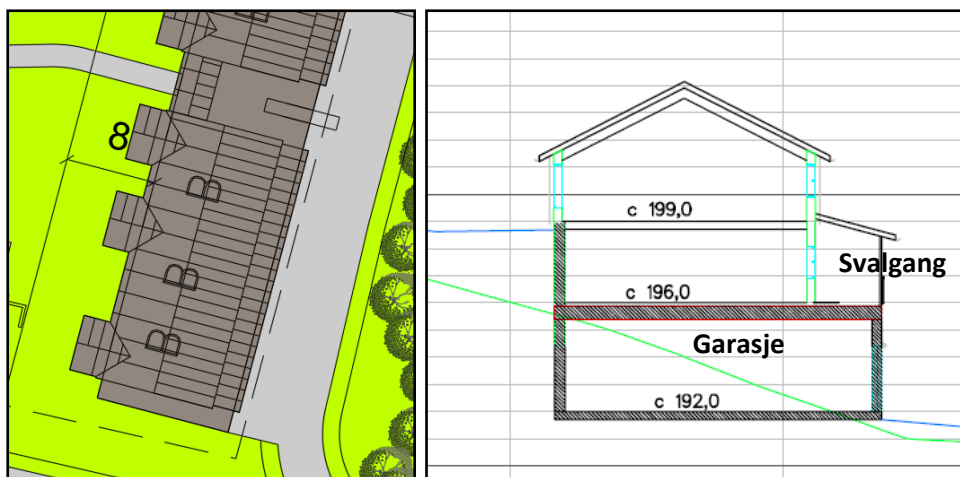
Beboerne har god mulighet for å velge kollektivtransport. Det er fortau langs Ekornrudvegen og gang- og sykkelveg langs Rambydalsvegen. Det er også gode og sikre gangforbindelser mot sentrum, til skole og barnehage. Det er godt tilrettelagt med separate gang- og sykkelveier i området, som igjen er knyttet opp mot et større gang- og sykkelveinett i kommunen.

5.4 Uteoppholdsareal og lekeplasser

Planforslaget legger til rette for gode og trygge utearealer for barn. Illustrasjonsplanen viser at lekearealene kan lokaliseres med kort avstand til hver bolig, det vil være gode lysforhold, og arealene kan plasseres godt beskyttet for vind, trafikk og støy.

Det er store arealer for grønnstruktur som er egnet til kreativ lek med vegetasjon.

Hver boenhet har i tillegg sitt eksklusive uteoppholdsareal. For BKS1 er det satt av 8 meter uteopphold mot vest målt fra formålsgrense til husvegg. Hovedinngang er fra svalgang mot SKV2. Arkene er overbygg over uteareal. Dette er vist på figurene under.



Eksklusivt uteoppholdsareal i BKS1.

5.5 Universell utforming/tilgjengelighet

Terrenget er ganske bratt, men bebyggelsen er plassert slik at det er planfri adkomst til alle boligene fra det øvre platået av planområdet. Fra garasjen er det heis med forbindelse mellom garasjene og grøntområdet rundt Pinnebekken, og eneboligene og platået i vest.

5.6 Vann, avløp, overvann og flom

Vann og avløp

Kummer er registrert med innmåling og nedmål til ledninger. Det er laget en rammeplan for vann og avløp som er lagt ved planforslaget. Løsning detaljeres i byggeplanfasen.

Overvann

Overvann skal håndteres lokalt. Ved utbygging vil overvann få en økt avrenningskoeffisient. Når det gjelder overvann fra det planlagte boligområdet skal den økte avrenningen fordrøyes innenfor planområdet. Overvannet fra planområdet vil da ikke påvirke vannføringen i Pinnebekken mer enn overvannet som tilføres bekken fra området i dag.

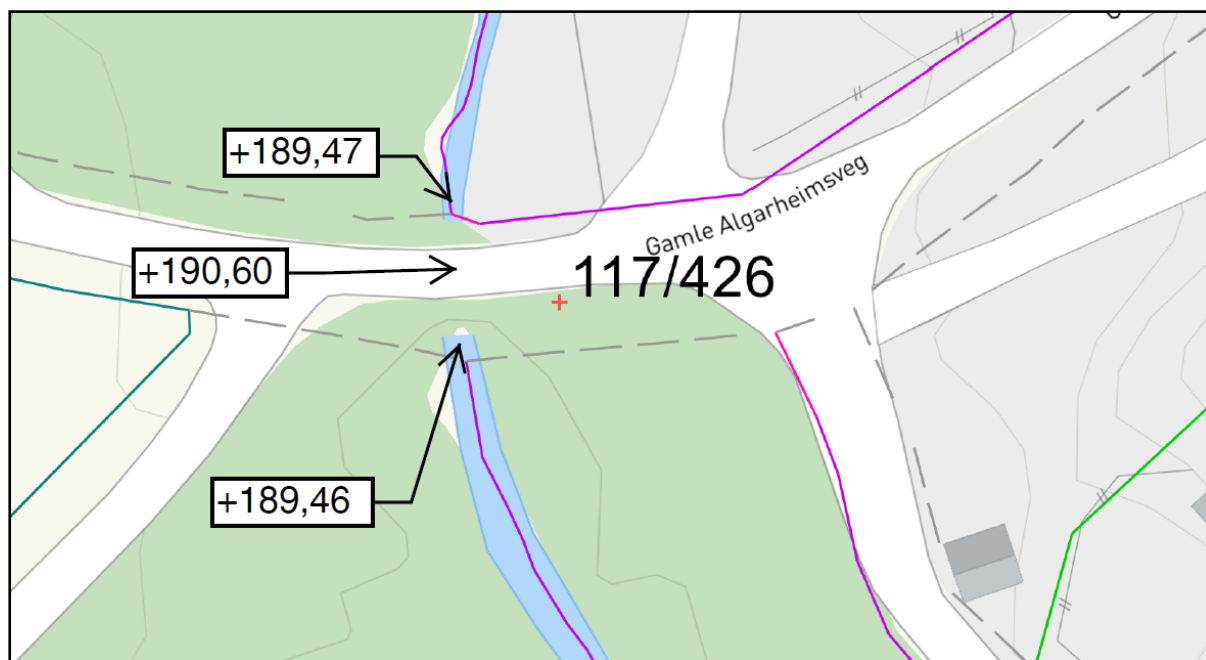
Flom

Norconsult har utarbeidet en flomvurdering av Pinnebekken og en kapasitetsvurdering av kulverten under Gamle Algarheimsveg som er 1000mm. Det står mer om flomforholdene i kap. 3.8.

Laveste punkt på Gamle Algarheimsveg er i dag målt til høyde +190,60. Oppgradering av vegen er planlagt med laveste høyde på +190,67 for å få litt mer overdekning på kulverten enn det er i dag. +190,67 blir da overløpshøyden til Pinnebekken i tilfelle flomsituasjon og kulverten går tett.

Kulverten er gammel og må byttes ut. Det kan ikke legges større dimensjon på grunn av at det vil heve overløpshøyden på vegen og flomnivået oppstrøms i bekken. For å bedre kapasiteten uten å heve vegen er det i dialog med Norconsult sagt at det kan legges ned to kulverter på 1000mm.

Beregnet flomhøyde ved 200års flom og 50% klimapåslag er +191,04. Av hensyn til beregnet flomnivå og med sikkerhetsmargin skal bebyggelse i BKS1 ikke plasseres lavere enn kote +191,50.



Dagens høyde på Gamle Algarheimsveg over Pinnebekken.

5.7 Klima og energi

Området skal bebygges med tidsriktige og miljøvennlige varmetekniske løsninger, av hensyn til energiforbruket.

Avstand til kollektivtrafikk, butikk, barnehage og skole gjør at befolkningen har mulighet for å gå og sykle i stedet for å bruke bil.

5.8 Renovasjon

Ullensaker kommune er med i Øvre Romerike Avfallsselskap IKS. Området planlegges med felles nedgravd renovasjonsløsning. Det er regulert en vendehammer langs Gamle Algarheimsveg som er dimensjonert for renovasjonsbil.

Det skal tilrettelegges slik at renovasjonsbilen skal ha maks 5 meter fra bil til senter avfallsbrønn og fri løftehøyde på 8 meter.

I forbindelse med søknad om tiltak skal det lages en renovasjonsplan som skal godkjennes av kommunen og Øvre Romerike Avfallsselskap IKS.

5.9 Eiendomsgrenser

Formålsgrensene er i hovedsak lagt i eksisterende eiendomsgrenser. Det er sikre grenser rundt planlagt bebyggelse. Langs Gamle Algarheimsveg er det usikre grenser. Disse går opp når veien er ferdig bygd.



Skissenøyaktighet (metode 80 / 81 / 82)
Grense <= 10 cm
Grense <= 30 cm
Grense < 200 cm
Grense < 500 cm
Grense >= 500 cm

Eiendomsgrenser i planområdet. (kilde: www.kommunekart.com)

5.10 Sol/skygge

Det legges til rette for utbygging av boliger på platået i vest, samt i den østre skråningen, med maks to etasjer over terrenget oppe på platået. Eksisterende bebyggelse vil i liten grad lage skygge, og det samme gjelder ny boligbebyggelse. Ved riktig plassering av bebyggelsen vil det være gode muligheter for ettermiddagssol.

5.11 Kulturminner og kulturmiljø

I forbindelse med bygging av boligene på gnr. 117 bnr. 601-603 innenfor BSF1, ble det utført arkeologisk registrering i planområdet av Akershus fylkeskommune. Arealet på BFS2 og BKS1 ble ikke undersøkt, da fylkeskommunen mente at dette arealet var for påvirket av inngrep til at det var interessant å undersøke.

Arkeologiske registreringer ble utført i april 2017. I BFS1 ble funnet spor etter bosetning i adkomsten inn til boligene og en kullgrop innenfor gnr. 117 bnr. 603. Kullgropen ble frigitt. For sporet etter bosetningen har fylkeskommunen gitt midlertidig dispensasjon for anleggelse av adkomstveg frem til april 2022. Kulturminnet er tildekket med jernplater og skal graves ut på et senere tidspunkt.

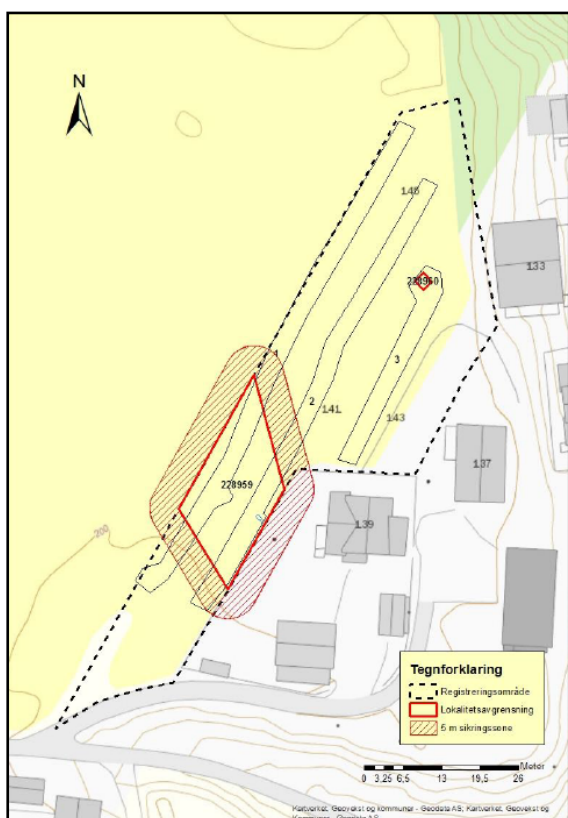
Dispensasjonen, datert 25.04.17 og arkeologisk rapport, datert 30.01.18 er lagt ved planforslaget. Avgrensningen av bosetningen er ikke funnet og det er tenkt at funnet skal kartlegges og undersøkes senere.

Tabellen under viser funnene i BFS1.

Id.nr.	Kulturminnetype	Vernestatus	Beskrivelse	Datering	Gnr./navn	Merknad
228959	Bosetningsspor	Automatisk fredet	2 kokegrop 25 stolpehull 1 veggroft	Førromersk jernalder	117 Gystad	
228960	Kullfremstillingsanlegg	Fjernet (automatisk fredet)	Kullgrop	Middelalder	117 Gystad	Lokaliteten er utgravd ved utvidet registrering

(Kilde: Akershus fylkeskommune)

For å ivareta sporet etter bosetningen er lokaliteten lagt inn som en båndleggingszone etter lov om kulturminner inkludert 5 meter sikringszone.



Funn av bosetning og kokegrop. (kilde: Akershus fylkeskommune)

5.12 Naturmangfold

I følge Direktoratet for naturforvaltnings naturbase og Artsdatabankens artskart er det ikke registrert viktige forekomster av biologisk mangfold innenfor planområdet.

Det er utført naturmangfoldkartlegging i planområdet som tilfredsstillende kravet til kunnskapsgrunnlag i Naturmangfoldloven §§8-12. Rapporten fra Kjell Sandaas, datert 15.09.18 følger planforslaget:

Kort oppsummert står det i rapporten:

Planområdet ser ikke ut til å berøre registrerte, spesielle naturverdier. Ravinene bør bevares, ryddes for søppel og dumpede gjenstander, samt tilrettelegges for rekreasjonsformål. Gangveier og stier i ravinesystemet vil gi tilgang til fine rekreasjonsområder. Ravinene bør imidlertid få beholde sin frodige natur og utvikle seg fritt.

Det ble i forbindelse med naturmangfoldkartleggingen gjort søk etter fisk i bekken uten å finne noe, heller ikke amfibier ble funnet. Vannprøver tatt i mai 2018 viser høyde verdier av jern og mangan, som kan være giftig for fisk i høye konsentrasjoner. Kildeområdet til bekken nord for Algarheimveien er avskoget, oppdyrket og alle bekkeløp er lukket eller kanalisert. Disse inngrepene har påvirket vannkvaliteten og medført at forholdene er ulevelige for fisk i dag.

I kommuneplanen står det: *Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.*

Det er regulert bred grønnstruktur med friområde mot Pinnebekken. Her kan det opparbeides turstier og legges til rette for rekreasjon. I dag blir ravinen brukt som dumpingplass. Ved å forskjønne området for rekreasjon, vil det kanskje også gjøre at ravinen ikke blir en dumpingplass. Det vil også være en stor fordel for det biologiske mangfoldet. Skyggende og farlige trær bør fjernes der det tilrettelegges for rekreasjon. Ravinen som landskapsform bør bevares ved at det ikke gjøres store terrengendringer og endringer av bekkeløpet i friområdet.

5.13 Forurensning/støy

Planforslaget medfører lite trafikkøkning og området vil ikke bli påvirket av støy.

5.14 Grunnforhold

I geoteknisk rapport fra Løvlien Georåd vedlagt planforslaget står det:

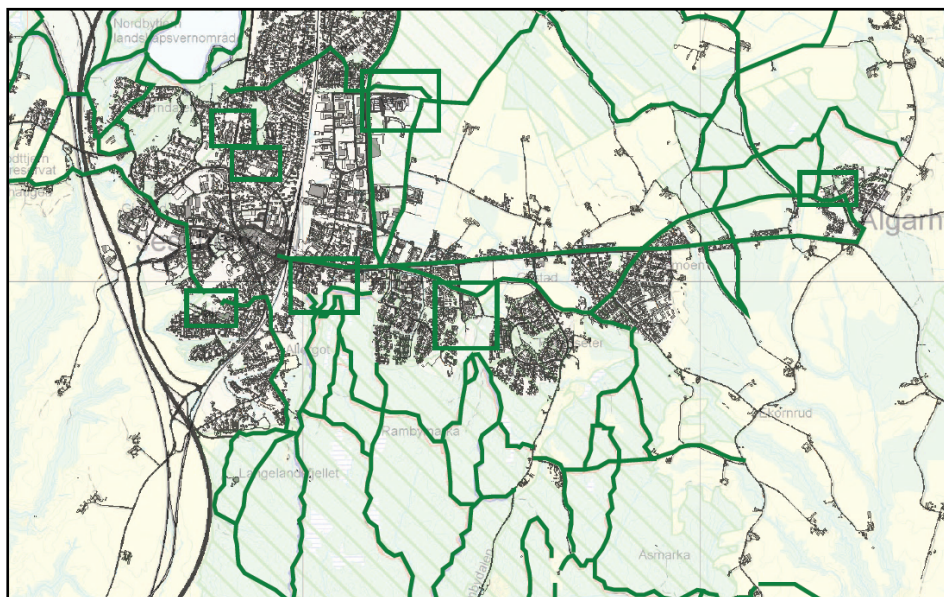
«Resultatene fra grunnundersøkelsene viser at løsmassene på tomten i hovedsak består av et ca. 18-19 m mektig lag av sand som stedvis er siltig og/eller grusig. Under sandlaget er det ikke tatt prøver, men sonderingene indikerer et 5-10 m mektig lag av leire. Basert på at sonderingsmotstanden stedvis er jevn/fallende i leirlaget, kan det ikke utelukkes at det er sensitiv/kvikk leire her. Det er til slutt registrert et 1-2 m mektig lag med antatt morene eller forvitret berg under leirlaget. Det ble boret for bergkontroll i tre av punktene. Dybden til berg fra terreng i disse punktene varierer mellom ca. 25 – 26 m. Punkt 4 ble boret til 30,5 m uten å påtreffte berg. Det ble i tillegg satt ned en poretrykksmåler i borpunkt 1. Poretrykksmåleren indikerer at grunnvannstanden på tomten er på ca. kote +190,5. Dette korresponderer omtrent med nivået i Pinnebekken.»

Områdestabiliteten er vurdert som tilfredsstillende, men at det må gjøres geoteknisk prosjektering i senere fase for å ivareta lokalstabilitet.

5.15 Barn og unges interesser

Med eksisterende gang- og sykkelveger, friområder og lekeplasser er man godt i gang med tiltak som sikrer barn og unges interesser og mulighet for trygg ferdsel. Fra planområdet er det turdag ut til friluftsområdet Åsmarka, og det er også mulighet for å komme seg til friluftsområdet Brennifjellet og Langelandsfjellet. Om vinteren er det god tilgang på skiløyper.

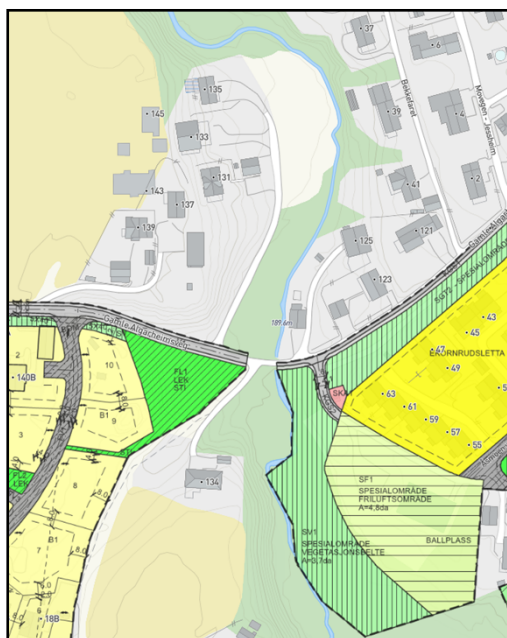
Det er god tilgang på kollektivtilbud med mulighet for barn og unge til å delta på aktiviteter og komme seg trygt fram ved egen hjelp.



Grønnstruktur rundt planområdet (Kilde: Ullensaker kommune, temakart grønnstruktur 12.08.15.)

Det er regulert areal til lekeplass på 425 kvm innenfor planområdet. Pinnebekken og vegetasjonen rundt bekken stimulerer til kreativ lek og utforsking av naturen.

Det er regulert en lekeplass på 1,7 dekar på motsatt side av Gamle Algarheimsveg og en større grendelekeplass på 4,8 dekar mot sørøst.



Regulert lekeplass og grendelekeplass i nærområdet.

5.16 Trafikkforhold

Planområdet har i dag utkjøring til Rambydalsvegen, da det står en vegbom over Pinnebekken. Dette kjøremønsteret endres slik at de nye boligene, samt tre eksisterende boliger får utkjøring til Ekornrudvegen.

Gamle Algarheimsveg vil fortsatt være stengt for gjennomkjøring, da dette en viktig trase for gangtrafikk. Bommen flyttes og settes opp i enden av SKV1. Gamle Algarheimsveg utvides til boligveg med fortau av hensyn til økt trafikk og for å ivareta gang- og sykkeltrafikken som i dag går i vegbanen.

5.17 Risiko- og sårbarhet

I forbindelse med planforslaget er det utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS) som er lagt ved planforslaget.

Det er 4 temaer som er trukket ut for risikovurdering etter en skjematisk kartlegging av uønskede hendelser. Disse bør følges opp i det videre arbeidet med utbygging av området. Det er fare for:

1. Risiko for masseras/skred:

Før byggearbeidene starter må geotekniker/fagkyndig vurdere stabiliteten og eventuelt anbefale stabiliserende tiltak slik at ikke masser glir ut i anleggsfasen.

2. Risiko for vassdragsflom:

- Kulvert med dimensjon 1 meter opprettholdes. Eventuelt legge dobbelt kulvert på 1 meter.
- Topp dekke på Gamle Algarheimsveg over Pinnebekken holdes så lav som mulig.
- En eventuell vegfylling dimensjoneres for å tåle overtopping.

3. Risiko for ulykke i av-/påkjørsler og med gående/syklende

- Ha fokus på trafiksikkerhet ved utforming av planen slik at veg og kryss leder til mest mulig sikker atferd hos trafikanten og reduserer sannsynligheten for at det gjøres feilhandlinger, herunder også skilting, belysning, redusert hastighet.
- Separere myke og harde trafikanter.

4. Risiko for ulykke ved anleggsgjennomføring

- Fokus på HMS i anleggsperioden.
- Sikring av anleggsområdet.
- Jevnlig kontroll av anleggsområdet og ha gode rutiner for å ivareta sikkerheten.
- Opparbeide vegnettet iht. reguleringsplan.

6. Planprosess og medvirkning

6.1 Oppstartsmøte og varsling

Det er avholdt oppstartsmøte med kommunen den 18.04.2018. Planen ble varslet den 15.05.2018 per brev til berørte grunneiere, naboer, private, offentlige instanser og andre. Det ble samtidig varslet i avisene Eidsvoll og Ullensaker blad og Romerikes blad. Varslingen lå også ute på kommunens hjemmesider og på www.orp.no.

Det er kommet inn 9 uttalelser i forbindelse med varslingen som er lagt ved planforslaget. Disse er kort oppsummert og vurdert/kommentert i kapittel 6.2.

6.2 Oppsummering av innkomne uttalelser med vurdering

1. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 11.06.2018

Området ble lagt inn i kommuneplanen i 2015 da den var på offentlig ettersyn. Det ble fremmet

innsigelse fra Fylkesmannen til området, men innsigelsen ble senere trukket. I statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging, nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging og regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RATP) skisseres et sett med planprinsipper som fremmer bruken av klimavennlige transportformer. I hovedsak må kommunens utbyggingsmønster styres mot utvikling av kompakte tettsteder, slik at arealforbruk og transportbehov reduseres og grunnlaget for kollektivtransport, sykkel og gange styrkes. Iht. RATP skal 90% av veksten i Ullensaker foregå i Jessheim og Kløfta (innenfor en gangavstand på 2km), mens resten kan tas utenfor som vedlikeholdsvekst. Områder som er i strid med RATP skal vurderes tatt ut. Planområdet ligger 2,5km fra Jessheim sentrum og er dermed utenfor det som anses for å være den prioriterte byen Jessheim. Planområdet representerer derfor 10% vedlikeholdsvekst. Basert på varslede planer og vedtatte planforslag siden RATP ble vedtatt 2015 anses Ullensaker å overskride 10% utenfor Jessheim og Kløfta. Fylkesmannen ber kommunen avvente en eventuell plan her og fraråder kommunen å gå videre med denne planen nå. Fylkesmannen mener kommunen ved rullering av kommuneplanen bør vurdere å ta ut dette området for å kunne oppfylle 90/10-fordelingen. Planområdet omfatter noe fulldyrka jord og grenser til et større fulldyrka jordbruksareal. Jordvern og hensynet til matproduksjon må vurderes. Reguleringsplanen bør sikre et begrenset naturlig vegetasjonsbelte langs bredden av Pinnebekken, som motvirker avrenning og gir levested for planter og dyr (jf. vannressurslovens § 11)

Forslagsstillers kommentar:

Det er gangavstand til skole, barnehage, butikk og bussholdeplass som ligger langs en sentral kollektivakse som har meget hyppige avganger.

Det er regulert friområde langs Pinnebekken i tråd med kravet i kommuneplanen.

2. Akershus fylkeskommune, datert 14.06.2018

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus (RATP) ble vedtatt 14.12.2015, og har som et av hovedmålene at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå målet om at persontransportveksten skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel, og legger til rette for at minimum 90% av bolig- og arbeidsplassveksten skjer innenfor prioriterte vekstområder. Planområdet ligger ca. 2,5km fra Jessheim sentrum, og Fylkesrådmannen legger til grunn at de foreslåtte boenhetene inngår i de 10% som iht. RATP kan etableres utenfor det prioriterte vekstområdet.

Det er kjente arkeologiske kulturminner på eiendommen (ref. arkivmateriale) med bosetningsspor i form av kokegroper, stolpehull og kullfremstillingsanlegg. Akershus fylkeskommune ga i 2017 tillatelse til å fjerne kullgropa. Bosetningsområdet vil komme i konflikt med tiltaket, og er midlertidig tildekket i påvente av videre bygging eller utgraving. Begrunnelsen for tildekningen var å avvente videre undersøkelse av jorden for å få en avgrensning av kulturminnet i forbindelse med framtidig utbygging vest for lokaliteten. Tiltakshaver må vise aktsomhet i byggeperioden, slik at man ikke skader utkanten av bosetningsområdet. Dersom det under anleggsarbeid fremkommer andre automatiske fredete kulturminner skal arbeidet straks stanses i den utstrekning det berører kulturminnet og Fylkeskommunen skal varsles. Det er ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner. Akershus fylkeskommune har vedtatt regional plan for vannforvaltning 2016-2021, og Fylkesrådmannen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i den regionale planen.

Forslagsstillers kommentar:

Det er gangavstand til skole, barnehage, butikk og bussholdeplass som ligger langs en sentral kollektivakse som har meget hyppige avganger.

Funnet av kulturminne er dekket til med jernplate. Bebyggelsen og infrastruktur det planlegges for vil ikke berøre dette.

Området rundt Pinnbekken er regulert med friområde.

3. Statens vegvesen, datert 14.06.2018

Teknisk plan for krysset Ekornrudvegen x Gamle Algarheimsveg skal godkjennes av Statens vegvesen og må foreligge som grunnlag for regulering av krysset. Alle tiltak som berører fylkesveg må utføres iht. byggeplan godkjent av Statens vegvesen. Godkjent byggeplan og gjennomføringsavtale med nødvendige økonomiske garantier må foreligge før det gis igangsettingstillatelse innenfor planområdet. Dette må framgå som rekkefølgekrav i reguleringsbestemmelsene. Statens vegvesen kan komme med ytterligere merknader og krav ifm. høringen av planforslaget.

Forslagsstillers kommentar:

Teknisk plan sendes til SVV for godkjenning før 1. gangsbehandling av planen. Rekkefølgekrav er innarbeidet i reguleringsbestemmelsene.

4. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), datert 12.06.2018

NVE er nasjonal sektormyndighet med innsigelseskompetanse innenfor saksområdene flom-, erosjon- og skredfare, allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann, og anlegg for energiproduksjon og framføring av elektrisk kraft. PBL og TEK17 setter tydelig krav til sikkerhet mot flom, erosjon og skred ved planlegging og utbygging. På reguleringsplannivå vil det ofte være behov for en detaljert fagkyndig utredning av faren, samt vurdere hensyn til klimaendringer. Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen. Alle relevante fagutredninger innen NVEs saksområder må være vedlagt. Det bes om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en ønsker bistand til i den enkelte saken.

Forslagsstillers kommentar:

Det er utarbeidet en flomrapport for Pinnebekken (se vedlegg), og det er regulert hensynssone flom langs Pinnebekken. SKV2 heves slik at den blir liggende over flomnivå.

5. Hafslund Nett, datert 06.06.2018

Hafslund Nett har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg. Hafslund Nett har høyspenningskabler innenfor planområdet som det må tas hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak inntil 1 m fra kabelgrøftens ytterkant. Det er viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekning over kabler. Det må bestilles kabelpåvisning for å få lokalisert kableten. Hafslund Nett har også en nettstasjon innenfor planområdet som det må tas hensyn til. For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen, avhengig av effektbehovet. Forslagsstiller må oppgi hvilket effektbehov planområdet har. Det stilles krav til arealet som settes av i planen, samt avstandskrav fra bygninger og veikant, og dette må synliggjøres i reguleringsbestemmelsene. Nettstasjoner kan også etableres i

egne rom. Den som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Det er viktig at det planlegges slik at ny bebyggelse og anlegg ikke kommer i konflikt med nettselskapet sine anlegg, dette gjelder særlig høyspenningsanlegg. Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer og/eller nettstasjon(er). For kart over nettselskapets anlegg kan det tas kontakt med Geomatikk. Spenningsnivået for ledningsanlegg eller høyspenningskabler under bakken må ikke påføres planen. Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg- andre typer bebyggelse og anlegg, energianlegg kode 1510. 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.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet 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.

Forslagsstillers kommentar:

Behov for og plassering av nettstasjon og strømforsyning gjøres i forbindelse med detaljprosjektering av området. Forslag til bestemmelser er tatt med i planforslaget.

6. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 14.05.2018

DMF kan ikke se at planen berører registrerte forekomster av mineralske ressurser av regional, nasjonal eller internasjonal verdi, bergrettigheter eller masseuttak i drift, og har dermed ingen merknader.

Forslagsstillers kommentar:

Tas til orientering.

7. Roger Lund, gbnr 117/437, datert 22.05.2018

Påpeker at det er tatt utgangspunkt i feil tomtegrenser i skissene i varslingsdokumentene. Lunds tomt går ca. 2 meter utenfor grensene som er vist på tegningene, og planlagt bebyggelse vil derfor komme nærmere enn 4 meter. Lund mener det må være en 4 meters grense slik det var da han bygde huset sitt.

Forslagsstillers kommentar:

Kartgrunnlaget er oppdatert med nye tomtegrenser, og planområdet er justert iht. dette. Det er regulert 4 meters byggegrense mot omtalte eiendom.

8. Beboere langs Gamle Algarheimsveg v/Roar Løken, datert 07.06.2018

Frykter at en utvidelse av Gamle Algarheimsveg fra Ekornrudvegen til Pinnebekken vil være en fare for deres bomiljø, forringe bomiljøet kraftig og redusere sikkerheten til myke trafikanter betraktelig. I dag er beboerne rimelig forskånet med lite trafikk, støy og trygg sikkerhet for barn, noe som er grunnen til at de bor der. Mener at Gamle Algarheimsveg i dag benyttes mer som en tur- og sykkelsti enn en vei. Er bekymret for at en utvidelse av veien betyr at de må avgi areal fra deres tomter. Presenterer som alternativ å benytte adkomstvei fra Rambydalsveien, og påpeker at det berører færre beboere og antall myke trafikanter, samt at det vil være en mer langsiktig løsning da

håndtering av den økte trafikken kan inkluderes i det pågående planarbeidet for nytt kryss mellom Algarheimsveien og Rambydalsveien.

Forslagsstillers kommentar:

Gamle Algarheimsveg skal breddeutvides, og det etableres fortau på sørsiden av veien, fra Ekornrudvegen til innkjøringen til den nye bebyggelsen. Dette bidrar til økt sikkerhet for myke trafikanter som i dag går i vegbanen. Breddeutvidelsen tar utgangspunkt i eksisterende asfaltkant i nord, og utvides sørover innenfor arealet som i gjeldende reguleringsplan er avsatt til spesialområde grøntbelte/turveg.

Gamle Algarheimsveg skal fortsette å være stengt for gjennomkjøring. Av hensyn til trafikksikkerhet reguleres den bratte bakken fra Pinnebekken og vestover som gang- og sykkelveg.

9. Ingfrid Oddveig Tveit, datert 12.06.2018

Gamle Algarheimsvei mellom Rambydalsveien og Ekornrudveien er i Kommuneplanen for Ullensaker regulert som kjørbær sykkel og gangvei. Antall syklende, gående og biltrafikken har økt i takt med ny bebyggelse langs strekningen. Anleggstrafikken ifm. bygging av 3 boliger på Lundtomten har vært en betydelig fare for syklende og gående. Denne anleggstrafikken er nå avsluttet. Høsten 2017 skulle dagens bom i Gamle Algarheimsveg ved Pinnebekken flyttes lenger vest (ca. toppen av bakken) for å redusere biltrafikken noe. Dette ble ikke gjort. Bommen må flyttes snarest, og før anlegget av 10 boliger starter opp. Bakken må stenges for all biltrafikk, også anleggstrafikk. Det er en yndet akebakke vinterstid og bruk for Ola-biler o.l. sommerstid, og det er ikke få nestenulykker her gjennom årene mellom akende og biler. Innkjøringen til Lundtomta må følgelig være slik den er i dag og ikke få trompet-utforming som tegning viser. Utbygger må finne en annen løsning for anleggstrafikk ut fra at Gamle Algarheimsveg stenges helt for biltrafikk. Forutsetter at den økende biltrafikken til/fra boliger på Lundtomta ikke har innvirkning på den vedtatte reguleringsplanen for Tveit sin eiendom. Den detaljerte reguleringsplanen omfatter trafikk til/fra to nye planlagte boliger i tillegg til dagens to boliger. Det må bygges ny kulvert over Pinnebekken i Gamle Algarheimsveg før anleggstrafikken starter opp.

Forslagsstillers kommentar:

Det reguleres gang- og sykkelvei i bakken som øker sikkerheten for myke trafikanter, da den blir stengt for biltrafikk. Det bygges også fortau langs vegen fra byggeområdet og til Ekornrudvegen.

Det er uvisst på dette stadiet i prosessen hvor anleggstrafikken vil gå.

Gamle Algarheimsveg vil oppgraderes til kommunal boligveg i tråd med kommunal vegnorm, også for kryssing av Pinnebekken. Trafikken fra planområdet vil i hovedsak gå ut til Ekornrudvegen og ikke påvirke vegen vestover ut til Rambydalsvegen i særlig grad, da boligene i BFS2 også har parkering i BKS1.

Eksisterende innkjøring til vestre del av planområdet reguleres med vendehammer for å legge til rette for at renovasjonsbiler kan snu.

Vedlegg:

- Reguleringsbestemmelser
- Plankart i PDF og SOSI
- Risiko- og sårbarhetsanalyse
- Illustrasjonsplan m/terrengsnitt
- Teknisk plan for kryss Ekorndrudvegen x Gamle Algarheimsveg
- Godkjenningsbrev fra Statens vegvesen på teknisk plan
- Vegplan (tegningsliste - A, plan - C, lengdeprofiler - D og normalprofil - F)
- Rammeplan for vann, avløp og overvann med notat (LAY_H00 og LAY_H02_OV)
- Geoteknisk rapport
- Flomrapport
- Kapasitetsvurdering kulvert under Gamle Algarheimsveg
- Naturmangfoldrapport
- Arkeologisk rapport
- Dispensasjon arkeologi
- Innkomne merknader samlet