

Planbeskrivelse

Detaljregulering av felt B2

Gnr. 131/bnr. 151, Jessheim sørøst

Til 1.gangsbehandling

Dato: 25.09.2017, rev. 04.05.2018



*Utsnitt fra illustrasjonsplan for planområdet.
Vindveggen Arkitekter AS*

SAMMENDRAG

Felt B2, også kalt *Stendansen*, ligger innenfor kommunedelplan for Jessheim sørøst (KDP), vedtatt av Ullensaker kommunestyre den 15.06.2015. Foreliggende planområde innebærer den delen av B2 som ligger på eiendom gnr. 131/bnr. 151 og utgjør ca. 60% av det totale boligarealet i B2.

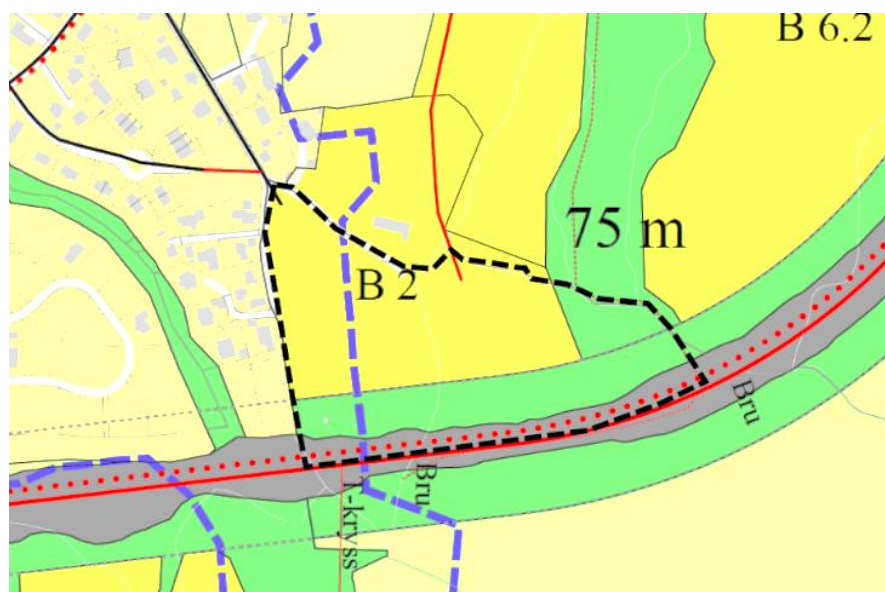
I henhold til varslet planområde, er også del av skogbrukseiendom gnr. 131/bnr. 2 inkludert. Dette arealet er i foreliggende plan avsatt til *samferdselsareal* og inngår i reguleringsplan for omkjøringsvegen. Adkomst til boligfeltet er fra ny rundkjøring i omkjøringsvegen, jf. prinsippavgjørelse i hovedutvalg for overordnet planlegging den 26.04.2016, sak PS 75/16. Det legges opp til at adkomstvegen fra omkjøringsvegen også skal betjene resterende del av B2.

Kjøreadkomst og fortau som reguleres i foreliggende plan vil knyttes sammen med kjøre- og gangvegnettet i omkjøringsvegen. Det har gjennom planprosessen vært dialog mellom planfremmer og kommunen for å sikre tilstrekkelig areal til en fleksibel kobling mellom planene. Mens kjøreatkomsten til rundkjøring detaljeres i foreliggende plan, vil påkobling mellom fortau i B2 og gang-/sykkelvegen reguleres i plan for omkjøringsvegen. Støyberegning og støyskjermingstiltak for B2 vil videre ivaretas gjennom reguleringsplan for omkjøringsvegen, da det oppnås best støyskjermingseffekt ved å plassere støyskjerm nærmest mulig støykilden, altså innenfor planområdet til omkjøringsvegen.

Innenfor B2 er det i samsvar med KDP avsatt arealer kun for frittliggende (åpen) småhusbebyggelse. Det innebærer enebolig, enebolig med sekundærlilighet og tomannsbolig. Det illustrerte prosjektet som følger reguleringsforslaget innebærer totalt 40 boliger innenfor planområdet, noe som også har vært et uttalt antall for delfeltet i kommunens boligbyggeprogram.

Teigen skytebane ligger delvis innenfor planområdet for B2. Ny skytebane er under planlegging på Hauer seter og kommunen har vedtatt flytting av skytebaneaktiviteten dit.

Målsettingen i planarbeidet har vært å tilrettelegge for attraktive boligtomter med god terrengtilpasning for bebyggelse, vegarealer og uteområder. Det har vært jobbet for å oppnå helhetlig grønnstruktur og forbindelseslinjer for beboere og tilgjengelighet for skogbruksdrift.



Utsnitt fra KDP som viser planområdet, del av B2, i svart stiplet linje.

Marin grense er blå stiplet linje. Rød linje fra nord indikerer adkomst for B2, noe som ikke lenger er aktuelt, da det planlegges adkomst fra sør og omkjøringsvegen. Vindveggen Ark.

Innhold

SAMMENDRAG	2
1 INNLEDNING	4
1.1 BAKGRUNN	4
1.2 VEDLEGG.....	4
1.3 SAKSGANG	5
2 EIERFORHOLD OG MULIGE KONFLIKTER	6
2.1 Eierforhold.....	6
2.2 Mulige konflikter	6
3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	7
4 GJELDENE RAMMER OG FØRINGER	12
4.1 Kommunale føringer.....	12
4.2 Nasjonale føringer	13
5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	14
5.1 Hensikt og formal: Arealer	14
5.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-5.....	14
5.3 Veg, fortau og annen veggrunn.....	15
5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer), o_S	15
5.5 Renovasjonsanlegg, f_BRE.....	15
5.6 Vegetasjonsskjerm, GV.....	15
5.7 Felles grønnstruktur/naturområde, f_GN	16
5.8 Hensynssoner	16
5.9 Fellesbestemmelser.....	16
5.10 Rekkefølgebestemmelser	17
5.11 Illustrasjonsmateriale	17
6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	18
7 UTTALELSER.....	22

1 INNLEDNING

1.1 BAKGRUNN

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

Gjennom kommunedelplanen for Jessheim sørøst (KDP) har Ullensaker kommune lagt opp til utvikling av flere nye boligfelt, B1 – B8, med tilknytning til den planlagte omkjøringsvegen. Bestemmelser, plankart, VA-rammeplan og øvrige underlagsdokumenter i KDP legger premissene for utformingen av foreliggende planforslag. Videre følger planforslaget prinsippvedtak PS 75/16 om adkomst til B2 fra omkjøringsvegen.

Forslag til reguleringsplan for B2 ble først sendt inn til kommunen den 25.09.2017, og foreliggende planmateriale er en oppdatert versjon av dette. Siden første innsendelse har følgende forutsetninger for planleggingen endret seg:

- Norconsult har på oppdrag av kommunen gjennomført en miljøutredning av Teigen skytebane og tiltak for oppfølging i forhold til opprensning i grunnen er kartlagt (framkommer i planforslaget).
- Prosjekterte tegninger for omkjøringsvegen er utarbeidet og oversendt forslagsstiller (B2) slik at det er mulig å regulere tilknytningspunkter til denne.
- Reguleringsplan for grønnstruktur i KDP er startet opp, og grøntarealer avsatt i B2 vil kobles seg til/inngå i denne planen, som behandles på et senere tidspunkt enn B2.

1.2 VEDLEGG

Planforslaget for B2 innebærer planbeskrivelse (dette) sammen med vedlegg:

1. Plankart B2:
 - a) Reguleringsplan med tegnforklaring, målestokk 1:2000, datert 04.05.2018
 - b) Reguleringsplan med vegprosjektering, målestokk 1:1000, datert 04.05.2018
 - c) Reguleringsplan, målestokk 1:1500, med flyfoto, datert 04.05.2018
2. Reguleringsbestemmelser B2, datert 04.05.2018
3. Illustrasjonsmateriale:
 - a) Illustrasjonsplan, målestokk 1:1000, datert 24.04.2018
 - b) Illustrasjonsplan tomter, målestokk 1:1000, datert 04.05.2018
 - c) Illustrasjonssnitt (AA – DD)
 - d) Illustrasjonshefte med sol/skyggeanalyser
 - e) Perspektiver/fotomontasjer boligfelt B2 (2 stk. i A3-format)
4. Vegprosjektering Øvre Romerike Prosjektering, datert 04.05.2018
5. Geoteknisk notat, Løvlien Georåd, datert 15.10.2017
6. ROS-analyse, Vindveggen, datert 25.09.2017
7. Innkomne merknader ved oppstartsvarsling (9 stk)

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

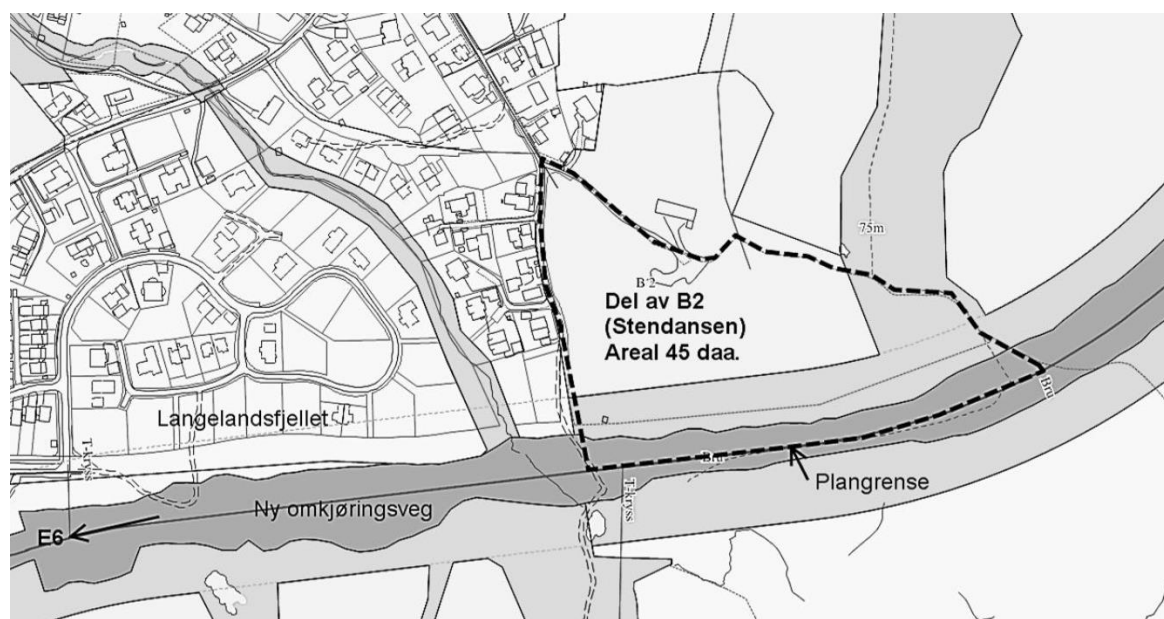
1.3 SAKSGANG

Avholdt oppstartsmøte var 02.07.2015. Det ble varslet oppstart av planarbeidet den 8. juni 2016 sammen med kunngjøring av forhandlinger om utbyggingsavtale. Opprinnelig planprosess la opp til 1.gangsbehandling i løpet av 2. halvår 2016. Prinsippavgjørelsen om adkomst fra omkjøringsvegen ble politisk behandlet den 26.04.2016.

Forslagsstiller sikter mot sluttbehandling av foreliggende plan i løpet av vinteren 2018-19. Planområdet har ligget inne i boligbyggeprogrammet i flere år, og selv om dette ikke lenger skal være førende for kommunen, reflekterer det en forventet boligutbygging med 40 boliger innenfor foreliggende planområde.

Ved oppstartsvarselet har det kommet inn 9 merknader. Disse er referert og kommentert fra forslagsstiller under punkt 7.

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



Kartutsnitt av planområdet som varslet ved oppstart av planarbeidet, 8.juni 2016.

2 EIERFORHOLD OG MULIGE KONFLIKTER

2.1 Eierforhold

Stendansen AS er grunneier for hele det foreliggende planområdet.

2.2 Mulige konflikter

Nytt boligfelt B2 ligger tilgrensende boligområder med adkomst fra Stensvegen og Gamle Trondheimsveg. Disse vegene har begrenset kapasitet og er krevende å oppgradere. Det har derfor vist seg uaktuelt å knytte nytt boligfelt sammen med eksisterende boligfelt, selv om søndre del av Stensvegen potensielt kunne blitt tilknyttet ny kjøreadkomst for B2. Kommunen ønsker ikke økt gjennomkjøring eller bruk av Stensvegen. Forslagsstiller ønsker heller ikke å legge opp til konflikt ved potensielt endret kjøremønster for deler av Stensvegen.

Reguleringsforslaget legger opp til ny samleveg med fortau fra rundkjøring i omkjøringsvegen inn på B2 som også skal betjene resterende del av B2 på naboeiendommen i nord. Dette legger føringer for vegprosjekteringen i en kommende plan for nordre del av B2. Dersom nordre del, som besittes av annen grunneier, ikke reguleres for utvikling samtidig med foreliggende del av B2, kan det bli aktuelt å hjemle areal for snuplass i nordre ende av regulert samleveg, slik at større kjøretøy kan snu her. Det vil være mulig også for større kjøretøy å snu ved å benytte den interne runden (o_SKV2).

Kommunen har lagt til rette for relokalisering av dagens skytebane i planområdet til nytt areal på Hauerseter som er avsatt i kommuneplanen. Utbygging på felt B2 fordrer at bruken som skytebane opphører og at forurensning i grunnen fjernes og håndteres forskriftsmessig, noe som er underlagt et bestemmelsesområde i foreliggende planforslag. Dagens skytebane berører også areal innenfor tilgrensende reguleringsplaner for omkjøringsvegen og felt B8 i KDP. Gjennom rekkefølgebestemmelser i KDP må omkjøringsvegen ferdigstilles før nye boligfelt tas i bruk og skytebaneaktiviteten må derfor opphøre ved etablering av omkjøringsvegen. Det må forventes at denne rekkefølgen gjennomføres iht. planene.

Reguleringsplanen for omkjøringsvegen er for tiden under utarbeidelse og planfremmer for B2 har fått oversendt prosjektert linjeføring og rundkjøring som B2 skal knyttes til. Det har vært dialog og tegningsutveksling mellom planeierne for omkjøringsvegen og foreliggende planområde gjennom nesten to år, og det forventes nå at plassering av omkjøringsvegen er landet. Dersom det likevel skulle komme endringer i trasé/linjeføring for omkjøringsvegen, vil plan for omkjøringsvegen behandles i etterkant av B2 og eventuelle endringer som kan påvirke B2-planområdet vil framkomme i denne planen. Det vil også gjelde den foreslåtte gangforbindelsen over omkjøringsvegen, som på nåværende tidspunkt ikke er ferdig regulert. Påkobling mellom gang-/sykkelvegnett langs omkjøringsvegen og regulert fortau i B2 vil detaljeres i reguleringsplan for omkjøringsvegen.

3 BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

3.1 Beliggenhet og avgrensning

Planområdet er på totalt 42 dekar. Det ligger sør for Jessheim sentrum, ca. 2 km i kjøreavstand fra Ullensaker rådhus (via Gamle Trondheimsveg/Stensvegen). Avgrensningen av planområdet følger eiendomsgrenser og feltavgrensning for B2 i kommunedelplan for Jessheim sørøst (KDP). Framtidig adkomst til nytt boligfelt i B2 blir fra omkjøringsvegen, som reguleres i egen plan jf. KDP.

Foreliggende planområde grenser til eksisterende boligfelt langs Stensvegen (Langlandsfjellet) i vest, eiendom gnr. 131/bnr. 153 i nord og øst (skogsareal i dag) og eiendom gnr. 131/bnr. 2 i sør (skogsareal i dag) avsatt til ny omkjøringsveg i KDP.

Figur som viser planavgrensningen i kart, er gitt i kapittel 1.3.

3.2 Dagens arealbruk

Planområdet omfattes i dag primært av skog samt en skytebane. Det går også en tursti langs skytebanen, som skal relokaliseres. Planområdet er uregulert og har i hovedsak vært drevet som skogbruk. Boniteten til skogen er lav og middels.

3.3 Eksisterende bebyggelse

Det er ingen eksisterende bebyggelse innenfor planområdet, med unntak av en standplass for skytebanen i nordre del. Det er også noen øvrige installasjoner knyttet til skyteaktiviteten i og utenfor planområdet.

På tilgrensende områder er det boligbebyggelse i nord og vest, hovedsakelig småhuskarakter med eneboliger og tomannsboliger. Litt lenger unna og mot vest ligger et rekkehusfelt (Sandbakken).

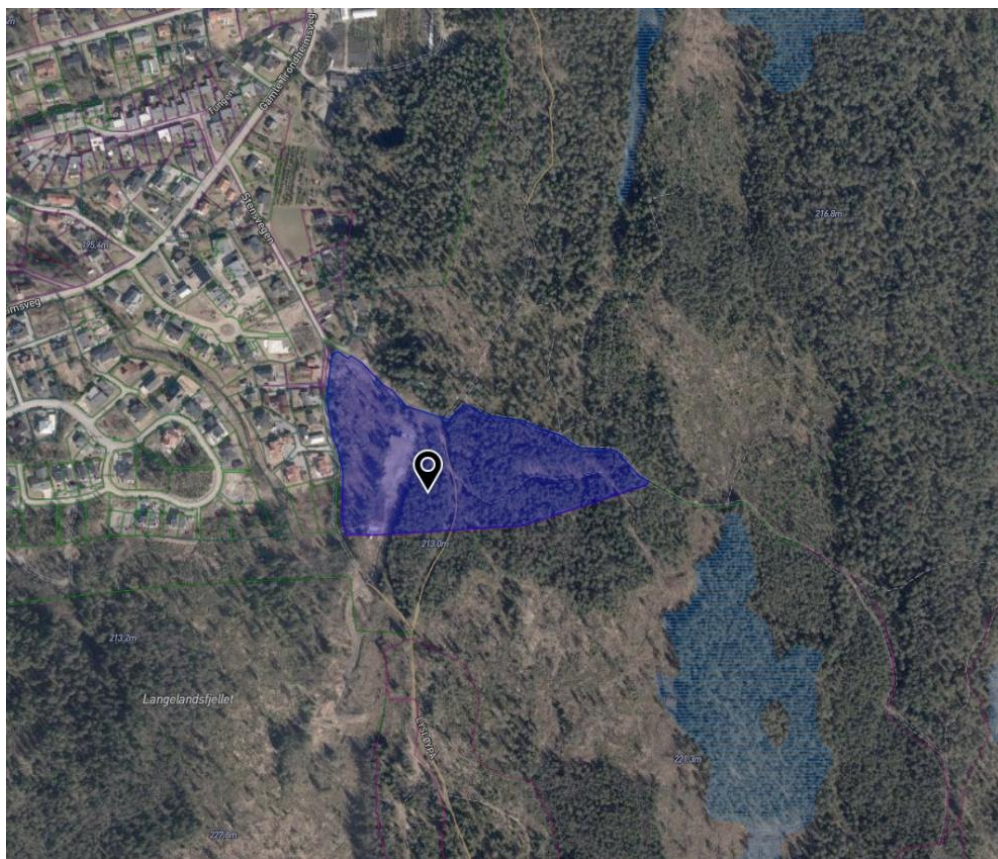


*Til venstre
(2 bilder):
Eksisterende
boliger i
Stensvegen og
Langlandsfjellet.*

*Foto: Google
street view
(2010)*

3.4 Landskap og naturmangfold

Planområdet er lett kupert, med høyder innenfor kote +202 og +215. Det aktuelle utbyggingsområdet ligger tilgrenset boligområder i nordvest, og henger sammen med skogsarealer og infrastruktur for teknisk vedlikehold av høydebasseng og telemast (sørvest for planområdet, innenfor B8). Selve planområdet består hovedsakelig av barskog, delvis hogstfelt, med en del innslag av lauvtrær og kjerr, spesielt innenfor arealet til skytebanen der trevegetasjonen lenge har blitt holdt nede. Det er ikke registrert spesielle eller verneverdige naturtyper, arter eller biotoper innenfor planområdet eller det tilgrensende området (kilde: Miljøstatus).



Planområdet vist som blått, sentralt felt sett sammen med flyfoto som viser dagens arealbruk i planområdet og omsluttende arealer. Myrlendt terreng framkommer som lysere blå felt.

*Kilde:
Kommunens
kartportal*

I forbindelse med planarbeidet for KDP ble det gjennomført ulike fagutredninger, bl.a. NINAs undersøkelse av naturverdier (NINA rapport 917). Her framkommer at det området er et flatt areal på breelvsedimenter med fattig furu- og granskog. Ingen rødlistete eller andre sjeldne arter er funnet, og det er heller ingen innslag av spesielle vegetasjonstyper. Hele området er sterkt påvirket av moderne skogsdrift.

Det ble også gjennomført undersøkelser av dammer i området (av Naturfaglige konsulenttjenester v/Kjell Sandaas), bl.a. «Dam 3» som ligger rett nordøst for foreliggende planområde. Ingen spesielle arter ble funnet i dammen, som bl.a. ble beskrevet som «helt gjengrodd med mose» og «svært begrenset med dyreliv».



Fotografier som viser tursti og skogsbilveg gjennom/tilgrensende planområde. Kilde: Vindveggen



Sikt mot nord og planområdet ved skytebanens standplass (sentrert i bildet).

Foto: Vindveggen

3.5 Grunnforhold

Planområdet ligger hovedsakelig over marin grense, med unntak av vestre del. Det vises til kartutsnitt fra KDP, side 3. Det er gjennomført en geoteknisk vurdering av bebyggbarheten i området, og georapport er vedlagt planforslaget. Det framkommer bl.a. at sikkerhet mot kvikkleire/områdeskred er tilfredsstillende for planområdene (B2 og B8). Lokal stabilitet av evt. graveskrånninger og fyllingsavslutninger vurderes og ivaretas under detaljprosjektering.

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

3.6 Trafikkforhold

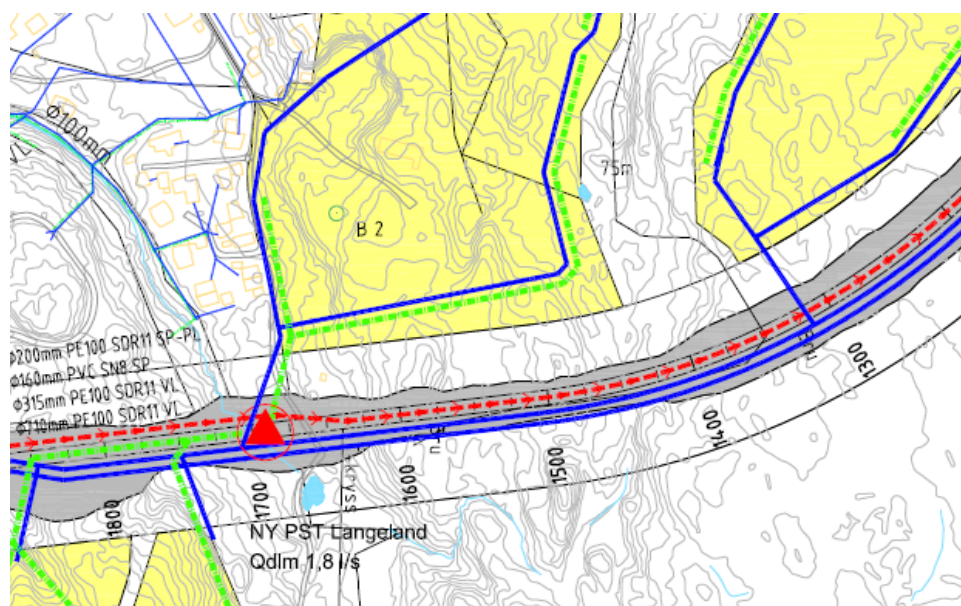
Selve planområdet er i dag ikke trafikkert, med unntak av kommunal veg til boliger i tilliggende område og dagens skytebane. Området er i dag ubebygget og ligger som en framtidig utvidelse av tettstedsbebyggelsen rundt Jessheim sentrum tilknyttet den nye omkjøringsvegen. Innenfor Jessheim er det trafikkåre av nasjonal betydning. Både E6 og jernbanen går inn i vestre del av kommunedelplanområdet. Flyplassen Gardermoen ligger innenfor en luftlinje på 6 km.

Trafikkstøy er beregnet for omkjøringsvegen gjennom planprosessen for KDP, i rapport datert Asplan Viak 24.09.12. Det er her tatt høyde for en framtidig (år 2035) ÅDT på 11900, med 5% tungtrafikkandel og hastighet 50-60 km/t. Støyberegningen vil oppdateres gjennom pågående reguleringsplan for omkjøringsvegen. Denne vil også omfatte beregning av støy for tilstøtende arealer, blant annet B2.

3.7 Teknisk infrastruktur

Det er ikke eksisterende teknisk infrastruktur i planområdet. Adkomst til planområdet blir fra omkjøringsvegen, som reguleres i egen plan.

Kapasitet for vann, avløp og overvann tilknyttet planområdet for Jessheim Sørøst (KDP) er utredet i notat fra COWI «VA-Rammeplan Jessheim Sørøst», datert juni 2016. Her beskrives overordnede løsninger for overvann, ledningsnett m.m. innenfor kommunedelplanområdet. Denne vil bli lagt til grunn ved utarbeidelse av VA-plan for foreliggende planområde.



Utsnitt med felt B2 fra VA-rammeplan for Jessheim sørøst med prinsipielle traséer for vann (blått) spillvann (grønt/rødt), pumpestasjon (rød trekant) mm.

Kilde: Cowi

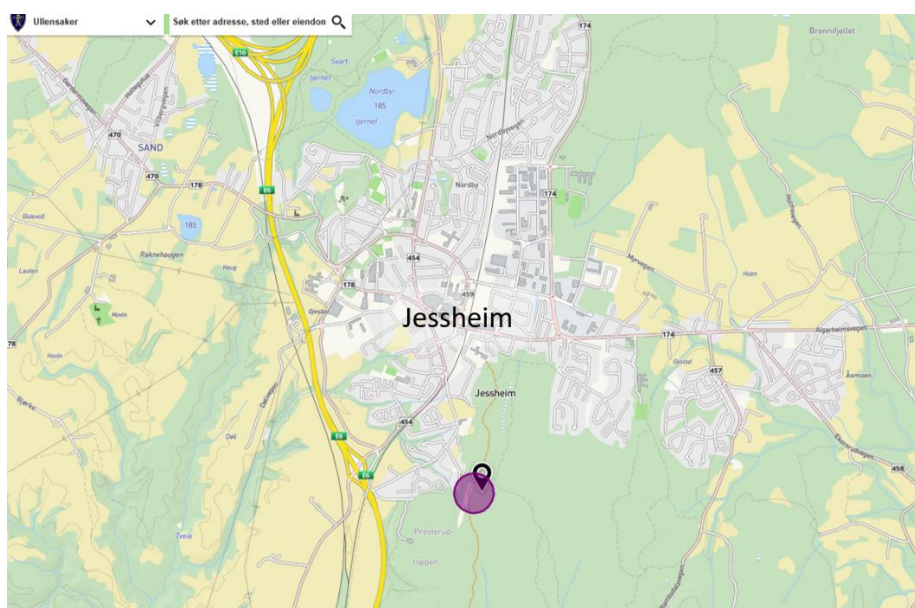
3.8 Tilstøtende arealer

Arealbruk: Det vises til beskrivelser for planområdet (punkt 4.3 - 4.4) som også innebærer tilgrensende arealers bruk.

Offentlig service: (barnehager, skoler): Nærmeste barneskole er Døli skole som er en 1-7-skole, beliggende i gangavstand ca. 1,5 km nord for planområdet. Allergot ungdomsskole ligger kun 1,2 km nord for planområdet. Nærmeste barnehager er Læringsverkstedet Barnehage i Verkensvegen, Romsaas Barnehage i Langbråten og Hoppensprett Skogmo barnehage i Skogmorabben. Jessheim videregående skole ligger 2,2 km i gangavstand nord for planområdet.

Privat service (butikker ol.): Jessheim sentrum ligger i avstand på ca. 1,3 km fra planområdet. Nærmeste matbutikk i dag er Kiwi i Gotaasalleen, og Jessheim Storsenter.

Kommunikasjonsmidler: Planområdet vil tilknyttes ny omkjøringsveg for Jessheim sørøst, som skal være en busstrasé. I Jessheim finnes jernbanestasjon med avganger mot Oslo to ganger i timen.



Planområdet markert som lilla sirkel.

Kilde: Oversiktskart fra Kommunens kartportal

3.9 Teigen skytebane

Teigen skytebane ligger delvis innenfor B2-planområdet, med standplass og øverste del av banens lengde. Skytebanen er vedtatt flyttet til ny lokasjon på Hauersetet. Norconsult har gjennomført grunnundersøkelser i området til skytebanen og har utarbeidet en miljørapport, datert 01.09.17. Deler av skytebanearealet som blir liggende innenfor regulert boligformål, må masseutskiftes, og det er satt rekkefølgekrav tilknyttet dette forholdet gjennom reguleringsbestemmelsene.

4 GJELDENDE RAMMER OG FØRINGER

4.1 Kommunale føringer

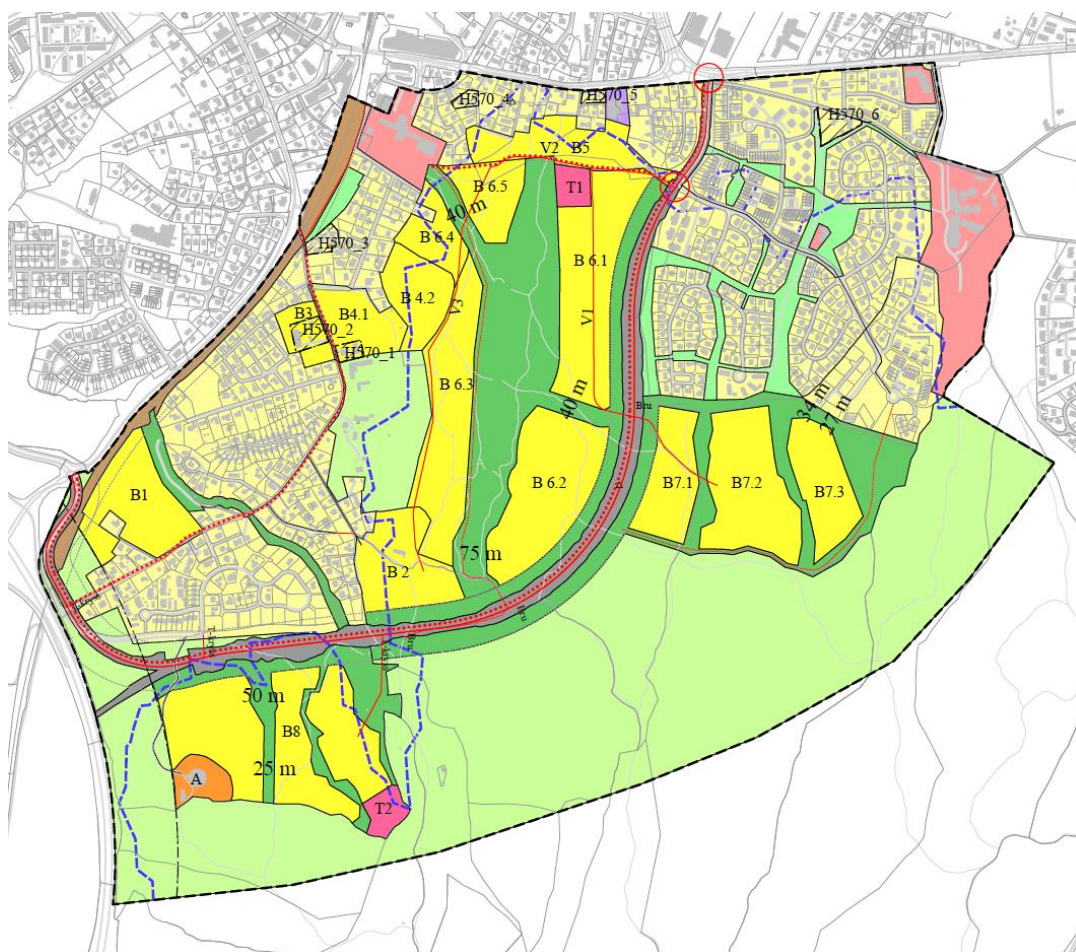
Kommunedelplan Jessheim Sørøst (KDP) med tilhørende bestemmelser innebærer de viktigste føringene for reguleringen av B2. Underliggende dokumenter til KDP av særlig betydning for planarbeidet er:

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

Det vises for øvrig til kapittel 6, *Konsekvenser av planforslaget*.

Øvrige kommunale rammer og føringer er relevante i saken:

- Ullensaker kommune Boligbyggeprogram for 2016-2030, vedtatt 10.05.2016
- Ullensaker VA-norm
- Ullensaker kommuneplan
- Kommunedelplan for Klima og energi



Utsnitt fra KDP Jessheim Sørøst. Figuren viser hele planområdet der B2 plassert sentralt i kartutsnittet.

4.2 Nasjonale føringer

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

Av andre lover som er relevante i saken, nevnes:

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

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

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

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

Forskrift om kart, stedfestet informasjon, arealformål og kommunalt planregister

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

4.2.3 Naturmangfoldloven

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

4.2.4 Forurensningsloven

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

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

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

4.2.6 Jordlova

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

4.2.7 Andre relevante føringer er:

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

5 BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

5.1 Hensikt og formål: Arealer

Hensikten med reguleringsplan og bestemmelser er å videreføre intensjoner og rammer i KDP og imøtekomme kommunens behov for flere boliger. Planen tilrettelegger for frittliggende småhusbebyggelse i form av eneboliger, eneboliger med sekundærleilighet og tomannsboliger.

Totalt areal for alle reguleringsformål i planen er 41,9 daa. Disse fordeler seg på følgende måte, tabell nedenfor, generert fra reguleringsplanen (tall i parentes er antall felter). Det vises også i denne sammenheng til arealoversikt side 19, som viser sammenstilling av KDP og reguleringsplan.

Arealtabell

§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg	Areal (daa)
Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse (5)	20,7
Renovasjonsanlegg	0
Sum areal denne kategori:	20,8

§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	Areal (daa)
Annen veggrunn - grøntareal (5)	1,5
Fortau (2)	0,4
Kjøreveg (2)	3,1
Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer) (2)	6,1
Veg	0,7
Sum areal denne kategori:	11,9

§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur	Areal (daa)
Naturområde - grønnstruktur	0,9
Vegetasjonsskjerm (2)	8,4
Sum areal denne kategori:	9,3

5.2 Frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-5

I planen legges opp til fem felt for frittliggende småhusbebyggelse, BFS1-5. Feltene skal deles inn i tomter ved bruk av tomtedelingsplan for det respektive felt, som skal foreligge ved første byggesøknad i feltet. Tomtegrenser reguleres ikke, da det ønskes en viss fleksibilitet for framtidig tilpasning etter behov og krav på utbyggingstidspunktet.

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

I henhold til kommuneplanen er parkeringsnormen for åpen småhusbebyggelse minimum 2 p-plasser pr. enhet. Dette videreføres i bestemmelsene for B2, i tillegg fastsettes at sekundærleilighet skal ha 1 p-plass. Parkeringsareal skal framgå ved byggesøknad og kan være i form av dobbeltgarasje, eller enkeltgarasje + biloppstilling (3m x 6m) på bakken. Areal til parkering inngår i utnyttelsen og minimum en enkeltgarasje pr. bolig skal framgå på situasjonsplan, selv om bygging av garasje ikke omsøkes. Garasjens gesims-/mønehøyde tillates inntil 6,0 m. Loftetasjen i garasjen kan brukes som lagerrom, hobbyrom eller som sekundærleilighet med utvendig inngangsløsning.

Byggegrense er vist i plankartet. Utover det er det 4,0 meter byggegrense for boliger, men unntak for tomannsboliger som deler husvegg i tomtegrensa. Byggegrenser for garasjer framgår av bestemmelser. Bod/uthus har samme avstandskrav til tomtegrenser som garasje.

Vedlagte illustrasjonsplan viser maksimal utnyttelse av feltene. Det er illustrert totalt 38 boenheter, fordelt på 10 tomannsboliger og 18 eneboliger. De største eneboligtomtene kan evt. omsøkes med sekundærleilighet. Eneboligtomtene i illustrasjonsplanen har areal mellom 500 og 650 m², og tomannsboligtomtene er mellom 800 og 1000 m². Antall boenheter samsvarer med tidligere innmeldt antall til boligbyggeprogram for Ullensaker, sist vedtatt 10.05.2016.

5.3 Veg, fortau og annen veggrunn

Øvre Romerike Prosjektering AS har prosjektert samleveg, o_SKV1, og adkomstveg, o_SKV2 med grøftareal for drenering og overvann. Samlevegen har fortau. Bredder framkommer av reguleringsplanen med tilhørende vegprosjektering (ØRP).

Fra o_SKV2 skal det være direkte adkomst til alle tomtene. Vegen er utformet som en sløyfe med boliger på hver side, med unntak mot grønnstrukturbeltet GV1 mot sør/omkjøringsvegen.

Vest for samlevegen o_SKV1 er det i illustrasjonsplanen vist en felles, privat adkomstveg for boligene i BFS1. Denne vegen foreslås utformet som en T, slik at gjennomkjøring ikke blir mulig. Tegninger over den nye adkomstvegen skal vises og leveres med byggesøknad. Vegen tenkes i utgangspunktet ikke dimensjonert for store kjøretøy og det er avsatt areal for felles renovasjon med holdeplass fra o_SKV1. Det stilles rekkefølgebestemmelse for opparbeidet adkomst før det kan gis brukstillatelse til boliger.

Ingen tomter i planområdet for B2 har adkomst direkte fra SKV1, hvilket ivaretar funksjonen til o_SKV1 som en samleveg med fortau. Fartsgrense for samlevegen forventes 50-60 km/t mens for adkomstveg o_SV2 anslås fartsgrense å bli 30 km/t. Det legges opp til at o_SKV1 skal videreføres mot nordre del av B2. Som en midlertidig løsning vil det kunne etableres privatrettslige avtaler for å snu på areal beliggende rett nord for planavgrensningen, et forhold som har vært drøftet med kommunen gjennom planprosessen.

5.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (arealer), o_S

Ny omkjøringsveg fra Jessheim sentrum til E6 er avsatt i Kommunedelplan Jessheim Sørøst (KDP) og er for tiden under regulering av kommunen. Boligene i felt B2 skal ha vegforbindelse via o_SKV1 til rundkjøring i omkjøringsvegen, og det vises i den forbindelse til prinsippavgjørelse i hovedutvalg for overordnet planlegging den 26.04.2016, sak PS 75/16. Areal for samferdselsformål tilknyttet omkjøringsvegen er i foreliggende plan avsatt under samleformålet «o_S». Sammenkobling mellom omkjøringsvegen og veg/gangvegssystemet i B2 vil detaljeres i kommunens plan, noe det er avsatt arealer til i foreliggende plan.

5.5 Renovasjonsanlegg, f_BRE

Innenfor arealet for felles renovasjon for boligfelt BFS1 kan det plasseres avfallsbrønner/nedgravde containere som følger kommunens renovasjonsforskrift. Arealene skal være lette å komme til og estetisk pent utformet.

Hver boligtomt i feltene BFS2-5 skal ha egne avfallsbeholdere og veg o_SV2 er dimensjonert for stor lastebil/renovasjonsbil. Innenfor f_BRE kan det i samråd med renovasjonsselskapet vurderes flere typer avfallsbrønner for sortering av glass og metall, evt. annet, til benyttelse for alle boliger i B2.

5.6 Vegetasjonsskjerm, GV

Mellom planlagt omkjøringsveg og boligbebyggelsen i felt B2 er det avsatt grøntbelte, GV. Innenfor disse arealene skal det være mest mulig sammenhengende, eksisterende vegetasjon som skjerner mot

innsyn og hindrer unødvendig smittepress av arter fra/til skogbruksarealer. Beltet gir en grønn omramming av boligbebyggelsen og er en buffersone mot samferdselsarealene tilknyttet omkjøringsvegen. Det er i bestemmelsene åpnet for at støyskjermingstiltak kan plasseres innenfor grønnstrukturen, jf. kapittel 6.8.2. Med dette menes at deler av GV kan være nordside (mot bebyggelsen) av støyvoll vegetert med trær og annen vegetasjon. Dersom det viser seg nødvendig, kan det også plasseres nettstasjon innenfor feltene.

5.7 Felles grønnstruktur/naturområde, f_GN

I planforslaget legges det opp til et felles grøntområde på ca. 940 m² mellom delfelt BFS4 og 5. Innenfor området kan det tilrettelegges for tursti og sitteplasser. Mest mulig naturlig terreng og vegetasjon skal bevares for å skape en grønn buffer mellom boligeiendommene, og som samtidig inviterer til opphold. Området vil også fungere som naturlig fordrøyning av overvann fra boligfeltet, spesielt i vestre del av f_GN, hvor terrenget har et lavbrekk.

Denne grønnstrukturen vil videre være en kompensasjon for et mindre areal av grønnstrukturen i østre del i KDP (ved GV1), som reguleres til boligformål. Arealene framkommer i vedlegg 1c.

I foreliggende detaljregulering er det i større grad enn i overordnet plan tatt hensyn til terrengtilpasning og prosjektering av adkomstvegen iht. universell utforming. Forholdet mellom totalt areal grøntformål/ boligformål er tilsvarende som i KDP.

I henhold til bestemmelse 5.4 i kommunedelplanen for Jessheim sørøst (KDP), er det ikke krav til felles lekeplasser dersom utnyttelsen ikke er høyere enn %BYA = 30% og det ikke er flere enn 50 boliger. Behov for uteopphold og lek (MUA) dekkes på tomtene.

Det er foretatt sol-/skyggeanalyser av planområdet for bl.a. å vurdere egnethet for uteoppholdsareal i planområdet, jf. vedlegg 3f.

5.8 Hensynssoner

5.8.1 Sikringssone friskt

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

5.9 Fellesbestemmelser

5.9.1 Arkitektur, landskap og miljø

Det settes ikke premisser for hvordan og hvem som kan bygge ut boligene i planområdet. Det kan i prinsippet utføres av private, selvbyggere eller av utbyggingsselskap. For å sikre best mulig bokvalitet og gode løsninger for fellesområder, terrengtilpasning og miljø er det satt en bestemmelse om dette, §3.1, noe som også gjenspeiler «hensiktsparagrafen», bestemmelse § 1.

Det er videre i fellesbestemmelse §3.1 formulert at det skal etableres bærekraftige løsninger for oppvarming og energibruk i boligene, og det åpnes gjennom dette for å velge miljøvennlige energiløsninger på det aktuelle utbyggingstidspunktet.

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

5.9.2 Arkeologiske funn

Det er av kulturminnemyndighetene beskrevet at det er liten sannsynlighet for funn av automatisk fredede kulturminner i planområdet. Det er derfor ikke foretatt arkeologisk registrering.

Kulturminneloven beskriver det automatisk fredede vernet og varslingsplikt ved eventuelle funn og stans i arbeid inntil kulturminnemyndigheten har gitt klarsignal til videre arbeid.

5.9.3 Vann og avløp

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

Øvre Romerike Prosjektering utarbeider VA-plan for B2 som skal være godkjent før første innsendelse av byggesøknad. VA-løsninger og slokkevann er drøftet med kommunen underveis i planprosessen og ansees å være uproblematisk for B2. Lokal overvannshåndtering med fordrøyning på egen tomt er videre premiss jf. bestemmelsene.

5.9.4 Nettstasjon

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

5.9.5 Annet

Det er innarbeidet krav i fellesbestemmelsene for å følge gjeldende retningslinjer for støy i arealplanleggingen og universell utforming (som følger av plan- og bygningsloven).

5.10 Rekkefølgebestemmelser

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

- Omkjøringsveg og skytebane
- VA-plan
- Felles grønnstruktur f_GN (felt BFS4 og 5)
- Renovasjonsanlegg, f_BRE (felt BFS1)
- Trafikk/Kjøreveger
- Støyskjermingstiltak
- Energianlegg
- Forurensning i grunn

5.11 Illustrasjonsmateriale

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

5.11.1 Illustrasjonsplaner

Det er laget tre illustrasjonsplaner i målestokk 1:1000, som alle viser den samme utnyttelsen av planområdet, men med ulik vektlegging av informasjon på planene:

- Illustrasjonsplan 1: Viser foreslått tomtedeling, plassering av bygg og disponering av utearealer, fellesområder, kjøre- og gangveger.
- Illustrasjonsplan 2: Viser foreslått tomtedeling med arealer for de enkelte tomtene
- Illustrasjonsplan 3: Viser flybilde av dagens situasjon sammen med illustrasjonsplanen

5.11.2 Illustrasjonssnitt

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

5.11.3 Sol-/skyggediagrammer

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

5.11.4 Illustrasjonsperspektiver

Det utarbeides perspektiver av planområdet, i nær- og fjernvirkning for politisk 1.gangsbehandling av reguleringsplanen.

6 KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

6.1 Overordnede planer og mål

Det utarbeidede planforslaget er i samsvar med føringene kommunedelplan Jessheim Sørøst. Det er tatt hensyn til nasjonale, regionale og lokale målsetninger og føringer. Felt B2 er en av de første feltene som skal bygges ut i denne delen av Jessheim, og den utarbeidede plan og bestemmelser vil sikre godt bomiljø og attraktive boliger, som er et økende behov i kommunen.

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

6.1.1 Konsekvenser av rekkefølgebestemmelser i KDP

§3 – Rekkefølgebestemmelser i KDP (side 2)

Før etablering av bebyggelse på felt B2 skal:

- omkjøringsvegen være etablert som vist i plankartet. Adkomst til området skal være etablert iht. §5.
- skytebanen være flyttet.
- dokumentasjon om at det ikke foreligger forurenset grunn skal forelegges ved regulering.
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene sikres for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.

Forslagsstillers kommentarer til rekkefølgekrav:

Kulepunkt 1-3 ivaretas gjennom rekkefølgekrav § 8.1. Eventuelt behov for opprensning i grunnen vil håndteres gjennom kommunens plan for omkjøringsvegen, som skal etableres før boligene. Det er dialog mellom grunneier og kommunen vedr. dette forhold og det er ikke antatt behov for nærmere detaljering i bestemmelsene for B2, da forholdet uansett må ivaretas gjennom kommunens plan. reguleringsplan for omkjøringsvegen. Kulepunkt 4 ivaretas gjennom felt GV1-2 og bestemmelse §6.1.

6.1.2 Konsekvenser av feltvise bestemmelser i KDP

§5 – Bestemmelser for bebyggelse og anlegg i KDP (side 5)

B2 - Stendansen

Det skal oppføres eneboliger. Boligområdet skal ha adkomst fra Gamle Trondheimsveg via Stensvegen gjennom utvidelse av denne iht. vegprofil, alternativt via området Fjeldheim (planid. 222, vedtatt 2003) eller via B6 som vist i plankart (V3).

Mulighetene for adkomst fra omkjøringsvegen fastsettes i detaljreguleringsplanen for omkjøringsvegen. Dersom området gis adkomst via B6 (V3) eller omkjøringsvegen, kan det også oppføres tomannsboliger og mindre områder med tettere småhusbebyggelse. Stensvegen stenges for gjennomkjøring. Bebyggelsen må tilpasses eksisterende bebyggelse, og underordne seg denne i volum og høyde.

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

Forslagsstillers kommentarer til bestemmelse §5:

Aktuelt reguleringsformål for felt B2 ansees å være «frittliggende småhusbebyggelse», ikke kun begrenset til eneboliger med store tomter. Foreslått utnyttelse ansees å imøtekomme behovet for boligtyper og er i tråd med nasjonale og regionale føringer. I nærliggende boligfelt på Langelandsfjellet er den aktuelle byggeskikken en blanding av enebolig og tomannsboliger. Gjennom behandling av boligbyggeprogrammet i kommunen har det blitt meldt inn et økt antall boliger for det aktuelle planområdet, og dette er bakgrunnen for å regulere boligområdet som felt for «frittliggende småhusbebyggelse», med nåtidens tomtestørrelser for enebolig, enebolig med sekundærleilighet og tomannsbolig.

Adkomstveg til B2 reguleres fra ny omkjøringsveg i syd (reguleres i egen plan), og det vises til prinsippsak om adkomst fra omkjøringsvegen som ble politisk behandlet den 26.04.2016.

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

Vegetasjonsskjerm, jf. felt GV1-2 og bestemmelse §6.1, ivaretar relevant bestemmelse i KDP.

6.1.3 Sammenstilling av arealer: KDP og B2 reguleringsplan

Areal som avsettes som formål i overordnet plan, som KDP, blir naturlig nok ikke samsvarende med arealer avsatt til samme formål i reguleringsplaner. Hovedgrunnen til dette er at veger og gangveger innenfor B2-området ikke framkommer eller vises kun med streker i KDP, mens det i reguleringsplan ivaretas bredde for kjørebane, gangbane og annet vegformål.

Tabellen nedenfor viser arealer i daa. innenfor det samme planområdet i KPD og reguleringsplan for B2. Tallene i parentes viser hvor stor andel formålet er i prosent i hver av planene. Alle arealene i tabellen innebærer alle delfelt sammenlagt innenfor de samme hovedformål. Alle areal-tall er avrundet.

B2	KDP:	Reguleringsplan
Boligformål	23,5 daa. (57 %)	20,5 daa. (49 %)
Grønnstruktur inkl. regulerte felles lekeplasser	13,5 daa. (33 %)	8,5 daa. (21 %)
Samferdselsformål (OBS! Arealer med omkjøringsvegen ikke medregnet)	4,5 daa. (10 %)	12,5 daa. (30 %)
Sum (avrundet)	41,5 daa. (100%)	41,5 daa. (100%)

6.2 Barn, unge og friluftsliv

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

- Satt av grønne belter mot framtidig omkjøringsveg og mot øst.
- Satt av areal til grønnstruktur/naturområde som også vil fungere som en forbindelseslinje innenfor bebyggelsen
- Forbindelse til skogarealer og lysløype via gangvegssystem og grønnstruktur

I henhold til kommunedelplanens bestemmelser er det ikke krav om felles lekeplass for inntil 50 boliger av kategorien «frittliggende småhusbebyggelse». I B2 er det beregnet/illustrert 40 boliger, men det er likevel satt av plass til et naturområde/felles uteoppholdsareal og med rekkefølgekrav til opparbeidelse (f_GN).

6.3 Naturmangfold

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

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

6.4 Støy

Den vesentlige støykilden i det framtidige planområdet og dets omgivelser er trafikkstøy. Asplan Viak har i rapport av 24.09.2012 beregnet støy ut fra blant annet omkjøringsvegen, E6, Algarheimvegen (fv. 178) og jernbanen. Deres konklusjon er at planområdet med en støyvoll mot omkjøringsvegen ikke vil bli berørt med støy over grenseverdiene for rød og gul sone, jf. Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2016. E6 og jernbanen ligger for langt unna planområdet, og det er skjermet med atskillig boligbebyggelse mot planområdet.

Det er i bestemmelsene satt krav om at støyberegninger som gjennomføres i reguleringsarbeidet for omkjøringsvegen, skal være førende også for boliger i felt B2 og rekkefølgebestemmelse som fastslår at støyskjermingstiltak (på offentlig eller privat grunn) skal ferdigstilles før brukstillatelse til boliger gis.

6.5 Kulturminner og - miljø

Det er ikke sannsynlig med funn av automatisk fredede kulturminner i planområdet. Tiltaket skal derfor ikke medføre negative konsekvenser for kulturminner.

6.6 Geotekniske forhold

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

6.7 Trafikkforhold og kommunikasjonslinjer

Det er tatt hensyn til ulike aldersgrupper, herunder barn og unge, ved utforming av traseer for myke trafikanter. Lave fartsgrenser vil være med å styrke forutsigbarheten for de samme trafikantgruppene. Det er innarbeidet hensyn til universell utforming i fellesbestemmelsene, og det er satt konkrete krav til gangbredde på fortau og gangbredde på turveg til felles uteoppholdsareal i tråd med prinsipper om universell utforming, jf. veileder N100 Veg- og gateutforming fra Statens vegvesen.

Det er nær avstand til bussholdeplass og gang- og sykkelveg. Gjennom planarbeidet for omkjøringsvegen vil detaljer for tilkobling mellom foreliggende planområde og ny rundkjøring detaljprosjekteres.

6.8 Offentlige og private tjenester

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

Ullensaker kommune er en kommune i sterk vekst, og det er tatt høyde for videre utbygging for å øke kapasiteten innen offentlige tjenester.

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

6.9 Juridiske konsekvenser

Detaljreguleringsplanen og planbestemmelser er juridisk bindende og vil inngå i de juridiske konsekvensene. Det skal inngås utbyggingsavtale i forbindelse med reguleringen, som bl.a. vil omhandle regulerte kommunale veger og annen infrastruktur som omfattes av B2.

6.10 Risiko- og sårbarhetsanalyse

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

Plan for vann- og avløp sikrer forsvarlig behandling og sikring av slukkevann, vann- og avløpsløsninger, overvann og flom.

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

Det vises til vedlagte ROS-analyse for B2.

7 UTTALELSER

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 8. juni 2016 i Romerikes Blad og Eidsvoll Ullensaker Blad. Grunneier, naboer og rettighetshavere er varslet ved brev. Det har vært avholdt arbeidsmøter med kommunen og forslagsstiller har hatt samtaler med berørte parter undervegs.

Ved oppstartsvarelet har det kommet inn merknader fra følgende avsendere:

1. Akershus fylkeskommune, datert 06.07.2016
2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, datert 13.06.2016
3. Hafslund Nett, datert 07.06.2016
4. Jernbaneverket, datert 22.06.2016
5. Direktoratet for mineralforvaltning, datert 24.06.2016
6. Norges vassdrags- og energidirektorat, datert 10.06.2016
7. Statens vegvesen, datert 05.07.2016
8. Jessheimmarkas Venner, datert 19.06.2016
9. Ruter AS, datert 27.06.2016

1. Akershus fylkeskommune

Fylkesrådmannen mener at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer. De legger til grunn at området reguleres i henhold til kommunedelplan Jessheim Sørøst, samt pågående detaljregulering for omkjøringsveg.

De har følgende kommentarer:

- Begrensning i parkeringsdekning for å stimulere til bruk av klimavennlig transport fremfor bilbruk
- Lavt potensiale for funn av automatisk fredede kulturminner
- Krav til utearealer i § 5.4 i bestemmelsene til kommunedelplanen, må følges.

Planfremmers kommentar:

Innspillene tas til orientering. Planforslaget følger i all hovedsak innarbeidet kommuneplanens og KDPs bestemmelser.

2. Fylkesmannen i Oslo og Akershus

De har ingen konkrete merknader ut fra nasjonale og regionale hensyn. De viser til at aktuelle føringer i Fylkesmannens forventningsbrev av 16.03.2016 og nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging av 12.06.2015 skal vurderes og ivaretas.

Planfremmers kommentar:

Innspillene tas til orientering. Det vises til beskrivelser for konsekvenser og rammer, kapittel 8.

3. Hafslund Nett

Netteier uttrykker at det er behov for ny nettstasjon for å sikre strøm til ny bebyggelse. Den beste plassering er sentralt i planområdet, og de oppgir areal og ulike kriterier for plassering. Kostnader til etablering av nytt og endring av eksisterende strømforsyningsnett må som hovedregel dekkes av boligutbygger.

Planfremmers kommentar:

Innspillene tas til orientering. Areal til ny nettstasjon innenfor planområdet sikres gjennom felt BKB, kombinert formål for *enten* energianlegg *eller* boligformål, med tilhørende bestemmelse § 4.4 og rekkefølgebestemmelse § 8.7. Dersom det viser seg uaktuelt for netteier å benytte arealet avsatt i BKB

til plassering av ny nettstasjon, kan annet areal innenfor vegetasjonssonen GV1-2 benyttes.

4. Jernbanelinjen

De har ingen merknader.

Planfremmers kommentar:

Tas til orientering.

5. Direktoratet for mineralforvaltning

DMF kan ikke se at arealet berører registrerte forekomster av mineralske ressurser. De har ingen merknader.

Planfremmers kommentar:

Tas til orientering.

6. Norges vassdrags- og energidirektorat

NVE viser til flom og skred i plan- og bygningsloven og byggeteknisk forskrift (TEK 10). De viser også til en vedlagt sjekkliste og retningslinje NVE 2/2011 – Flaum og skred i arealplanar.

Planfremmers kommentar:

Tas til orientering. Flom og skred er hensyntatt. Geoteknisk analyse er utarbeidet og konkluderer med at tiltak ikke er nødvendig. Håndtering av flom og overvann skal dekkes av vann- og avløpsplan for området.

7. Statens vegvesen

SVV forutsetter at planområdet reguleres i tråd med kommunedelplanen for Jessheim sørøst med bestemmelser. Videre forutsetter de at planarbeidet samkjøres med pågående regulering av omkjøringsvegen. De viser også til brev til Ullensaker kommune om adkomstløsning for omkjøringsvegen, datert 08.04.2016.

Planfremmers kommentar:

Planfremmer har hensyntatt den pågående reguleringen og avsetter arealet o_S / H410 (hensynssonen for krav til infrastruktur) der den kommende reguleringsplanen for omkjøringsveg skal gjelde. Adkomst til feltet er fra den kommende omkjøringsvegen, og prosjekteres gjennom detaljplan for denne. Støyhensyn innarbeides og sikres i plan for omkjøringsvegen.

8. Jessheimmarkas Venner

Avsender ble ikke varslet om reguleringen i eget brev. De har tidligere sendt brev til Fylkesmannen i Oslo og Akershus om lovlighetskontroll. De finner samme grunner for dette i den varslede reguleringen. De informerer i sitt brev om dette slik at tiltakshaver og kommunen hensyntar dette i den videre saksgangen.

Planfremmers kommentar:

Ullensaker kommune har behandlet forholdet med lovlighetskontroll og ikke funnet grunnlag for lovbrudd. Fylkesmannen støtter, i brev av 18.06.16, kommunens vedtak.

Planfremmer har utarbeidet et planforslag som i all hovedsak hensyntar forhold nevnt i kommunedelplanens føringer.

9. Ruter AS

Ruter understreker at det er et omforent mål om at kollektivtrafikk, gange og sykkel skal ta transportveksten. For å nå målet om at persontransportveksten skal tas med kollektivtrafikk, sykkel og gange er det av stor betydning at ny bebyggelse plasseres slik at de aller fleste reiser kan foregå med gange, sykkel eller kollektivtrafikk. Ruter uttaler at planområdet ligger i overkant av 1km fra nærmeste bussholdeplass (Verkensvegen). Transport til disse boligene vil derfor i stor grad være bilbasert. Ruter

fraråder en utbygging av slike områder som er vanskelige å betjene med kollektivtransport på en god måte.

Planfremmers kommentar:

Planforslaget baseres på kommunedelplan for Jessheim sørøst, som bl.a. legger føringer for at omkjøringsvegen skal ferdigstilles før boliger (bl.a. innenfor B2) tas i bruk. Omkjøringsvegen skal også være en ny busstrasé og det forventes plassert busstopp i nær gangavstand til foreliggende planområde.

04.05.2018

Vindveggen Arkitekter AS