

Til Ullensaker kommune

Vedrørende varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for skoletomta på Nordkisa.

Ref. 2015/ 2239-38/ L12

Dato 15.01.2019

Vi har studert skissen på side to i dette brevet og vi har vært inne på nettsiden – planer om veien – dets bredde og fortau.

Vi har følgende bemerkninger - - tanker – om disse planene:

- Fra tomta her ved hekken – Storvegen 6 på Nordkisa – og til gjerdet ved skolen er det 18,5 meter. Det er nok plass til å legge mer av veien mot dette gjerdet.
- Vi ønsker ikke noe destruering av vår tomt. Dette blir begrunnet videre i dette brevet.
- Det er plass å bruke til vei helt fra dagens kryss og til butikken – ved å ta areal mot øst.
- Øya mellom sykkelvei / gangvei mot veien kan gjøres smalere.
- Vi utnytter alt areal som er dyrkbart på tomta og så bruker vi deler som er mot veien til parkering av båt, tilhenger og utstyr.
- Vi har oppstillingplass mot veggen for biler og den plassen vi har er det vi trenger for å få dem inn og ut.
- I denne utbyggingen så må kommunen være opplyst om at de må opprettholde avkjørselen fra eiendommen vår slik den er i dag.
- I forhold til avkjørsel så har vi noen framtidsplaner om å utvide huset og da trengs det flere parkeringsplasser så det vil bli trassig for oss å få avkortet tomta.
- En fremtidig plan med at det blir en sentrumsgate i Nordkisa, så har vi også tenkt tanken om å etablere en baguette/ lunsjbar/ kiosk i en gatekjøkken vogn.
- Vi har soverom ut mot veien så brostein eller fartsdump vil bidra til ekstremt mye støy – så dette er vi overhode ikke interessert i.
- Vi er positive til at det gamle hvite skolebygget blir ivaretatt og restaurert.
- Vi er positive til forslaget – bebyggelsen på denne tomta.
- Behov for parkering – I dag er det parkering ved den gamle skolen – den blir brukt jevnlig slik at behov for gateparkering må legges inn i planene og behovet vil bli større inn i framtida med mer bebyggelse.
- Vannledning – Når de skal grave opp veien, så ønsker vi å legge en ny vannledning med stoppekran fra hoveledningen som ligger på den andre siden av veien fra vårt hus. Dette fordi den ledningen som er der er dårlig. Vi ønsker også en større dimensjon på denne stikkledningen med tanke på klargjøring for flere boenheter.

Med vennlig hilsen

Tor Vidar Dønnessen og Inge-Lise Dønnessen

Nordkisa 29.01.2019



Statens vegvesen

Ullensaker kommune
Postboks 470
2051 Jessheim

Behandlende enhet: Region øst	Saksbehandler/telefon: Grethe Bøe / 24058173	Vår referanse: 19/11023-2	Deres referanse: 2015/2239-38/L12	Vår dato: 19.02.2019
----------------------------------	---	------------------------------	--------------------------------------	-------------------------

Uttalelse til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for skoletomta på Nordkisa i Ullensaker kommune

Vi viser til kommunens oversendelse datert 15.01.2019.

Det varsles oppstart av arbeid med områdereguleringsplan for skoletomta på Nordkisa, felt BA1 der eiendommene gnr/bnr 103/8, 104/7, deler av 103/5 og 211/8 inngår. Området er på tilsammen ca. 32,7 daa og omfatter fv. 179 Storvegen mot vest, deler av kommunalvegen Jarenvegen mot nord og avgrenses av forsvarrets arealer mot øst og eksisterende boligbebyggelse mot sør.

Basert på en mulighetsstudie er det vedtatt i formannskapet at områdeplanen skal legge til rette for konsentrert småhusbebyggelse og/eller lavblokker. Det åpnes opp for etablering av noe næring langs Storvegen. Antallet boenheter skal avklares videre i reguleringsprosessen.

Statens vegvesen har følgende merknader og innspill til det varslede planarbeidet:

- I Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus er det prioriterte vekstområdet i Ullensaker kommune regionbyen Jessheim. Maksimalt 10 prosent av veksten i kommunen skal komme utenfor de prioriterte vekstområdene. Nordkisa ligger utenfor kommunens vekstområde og kommunen bør derfor vurdere den foreslåtte utbyggingen opp mot målene i den regionale planen.
- I kommunedelplanen for Nordkisa er byggegrensen langs fv. 179 Storvegen satt til 15 m målt fra senterlinjen av fylkesvegen. Vi forutsetter at den videreføres i områdereguleringsplanen for skoletomta.
- Vi forutsetter at gjeldene støyretningslinje T-1442/16 legges til grunn for planarbeidet og minner om Ullensaker kommunes ansvar som støymyndighet.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 22 07 30 00
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Regnskap
Postboks 702
9815 Vadsø

- I forbindelse med kommunedelplanen for Nordkisa ble det gjennomført et detaljplanarbeid for Storvegen fv. 179 gjennom i Nordkisa sentrum. Vi forutsetter at det varslede planarbeidet for skoletomta koordineres mot dette arbeidet.
- Vi forutsetter at det i planarbeidet legges til rette for og sikres etablering av gode gang- og sykkelvegforbindelser mot det eksisterende og planlagte gang- og sykkelvegnettet samt mot det eksisterende kollektivsystemet.
- Det må utarbeides en teknisk plan for de tiltakene som berører fylkesvegnettet. Den tekniske planen skal godkjennes av Statens vegvesen og legges til grunn for reguleringsplanen. Videre må alle tiltak som berører fylkesvegnettet bygges i henhold til byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet. Dette må framgå som rekkefølgekrav i planbestemmelsene.
- Videre forutsetter at det legges opp til en restriktiv parkeringsnorm for planområdet.

Statens vegvesen har ingen merknader til det varslede planarbeidet utover overnevnte, men gjør oppmerksom på at vi kan komme med ytterligere merknader og krav når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vegavdeling Akershus – planseksjonen
Med hilsen

Arne Kolstadbråten
Fagkoordinator

Grethe Bøe

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Pb 8111 Dep, 0032 OSLO

Kopimottaker:
Ullensaker kommune
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Saksbehandler:
Kirsti Mobråten Gundersen
Deres ref.: 2015/2239
Vår ref.: 19/00215-2
Dato: 12.02.2019

Innspill til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for skoletomta på Nordkisa i Ullensaker kommune

Vi viser til anmodning om innspill til varsel om oppstart datert 15.01.19. Formålet med reguleringsplanen er å tilrettelegge området for kombinert formål med boligbebyggelse med konsentrert småhusbebyggelse eller lavblokker, omsorgsboliger samt næring.

Ruter viser til Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus som ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Den planlagte utbyggingen ligger ikke innenfor områdene som i Regional plan er utpekt som vekstområder i Ullensaker kommune. Ruter mener at dette området ikke bør prioriteres med fortetting. Selv om det ligger i nær tilknytning til en holdeplass vil reiser til Jessheim og evt. til Oslo ta lang tid og vil bare unntaksvis kunne konkurrere med bil. Ruter oppfordrer Ullensaker kommune til å konsentrere fortetting rundt de utpekte områdene i Regional plan.

Dersom området allikevel skal utvikles, ber vi om at framkommelighet for buss og trafiksikkerhet for de reisende ivaretas i anleggsperioden. Dersom det skal gjøres tiltak i krysset eller bussholdeplassene, må det tilstrebes gode og sikre adkomster og gangkryssinger, samt god framkommelighet for buss i krysset. For å tilstrebe ønsket reisemiddelfordeling mener vi begrensning i parkeringsdekning er et egnet virkemiddel. Vi vil anbefale at det i bestemmelsene stilles krav om anlegg for sykkelparkering og at sykkelparkeringsplassene legges fortrinnsvis under tak nær inngangspartier. Det bør etableres snarveier internt i planområdet slik at alle de planlagte boligene har god tilgang til kollektivtilbudet med korte gangavstander.

Med hilsen
Ruter As

Halvor Jutulstad
Leder plan og infrastruktur

Kirsti Mobråten Gundersen
planlegger

Dokumentet er elektronisk godkjent.



Liste over mottakere:

Ullensaker kommune

Liste over kopimottakere:

Akershus fylkeskommune, Post Mottak

Ullensaker kommune, Eivin Hansen



Norges
vassdrags- og
energidirektorat

Ullensaker kommune
Postboks A
2051 JESSHEIM

Eivin Hansen

Vår dato: 15.01.2019
Vår ref.: 201900600-2
Arkiv: 323
Deres dato: 15.01.2019
Deres ref.: 2015/2239-38/L12

Saksbehandler:
Kjetil Indrevær

NVEs innspill ved varsel om oppstart - Reguleringsplan for skoletomt på Nordkisa GBnr 103/8, 104/7, 103/5 og 211/8 Felt BA1 - Ullensaker kommune, Akershus

Vi viser til varsel om oppstart datert 15.01.2019.

Norges vassdrags- og energidirektorat (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. NVE gir råd og veiledning om hvordan nasjonale og vesentlige regionale interesser innen disse saksområdene skal tas hensyn til ved utarbeiding av arealplaner etter plan- og bygningsloven. Forslagstiller har ansvar for at disse interessene blir vurdert i planarbeidet.

Flom, erosjon og skred

God arealplanlegging er det viktigste virkemiddelet for å forebygge skader fra flom- erosjon og skred. Plan- og bygningsloven og byggteknisk forskrift (TEK17) setter tydelige 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. Hensyn til klimaendringer skal også vurderes.

Planområdet kan være utsatt for flom, jf. NVE aktsomhetskart for flom. Det må dokumenteres at sikkerhet mot flom er ivaretatt i henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-2.

Planområdet ligger innenfor et aktsomhetsområde for kvikkleireskred, jf. NVEs veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Det må dokumenteres at sikkerhet mot skred er ivaretatt i henhold til NVEs veileder 7/2014 og byggteknisk forskrift (TEK17) § 7-3.

Vassdrag- og grunnvannstiltak

Det er store allmenne interesser knyttet til vassdrag og grunnvann. Tiltak som kan medføre skader eller ulemper for allmenne interesser, kan utløse konsesjonsplikt etter vannressursloven. Hvis det er behov for at NVE gjør en konsesjonspliktutredning av vassdragstiltak i planen, så ber vi om at dette kommer klart frem av oversendelsesbrev. NVE kan avgjøre at reguleringsplan kan erstatte konsesjon, dersom vassdragsinteressene er godt nok ivaretatt i planen.

E-post: nve@nve.no, Postboks 5091, Majorstuen, 0301 OSLO, Telefon: 09575, Internett: www.nve.no

Org.nr.: NO 970 205 039 MVA Bankkonto: 7694 05 08971

Hovedkontor
Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge
Abels gate 9
7030 TRONDHEIM

Region Nord
Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør
Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest
Naustdalsvegen. 1B
6800 FØRDE

Region Øst
Vangsveien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR

Energianlegg

Et velfungerende system for produksjon og overføring av energi er avgjørende for samfunnet. Planen må derfor ta hensyn til anlegg som er planlagt eller har konsesjon etter energi- og vassdragslovgivningen. Hvis planen kommer i berøring med energiinteresser, bør berørte energiselskap involveres tidlig.

Ved oppstart av planarbeidet anbefaler vi å bruke følgende veileder og verktøy:

- [NVEs karttjenester](#) viser informasjon om flom- og skredfare, vassdrag og energianlegg.
- [NVEs veileder 2/2017 Nasjonale og vesentlige regionale interesser innen NVEs saksområder i arealplanlegging](#) beskriver hvordan interessene bør ivaretas i planen, slik at en unngår innsigelse.
- [NVEs retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar](#) beskriver hvilke flom- og skredprosesser som kan utgjøre fare, og hvordan disse farene bør utredes og innarbeides i planen.
- [NVEs sjekkliste for reguleringsplan](#) er et nyttig verktøy, for å sikre at alle relevante saksområder er vurdert og godt nok dokumentert.
- Flere nyttige veiledere og verktøy finnes på www.nve.no/arealplan.

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. Vi ber om at alle plandokumenter sendes elektronisk til ro@nve.no.

NVE vil prioritere å gi innspill og uttalelser til reguleringsplaner der det bes om faglig bistand til konkrete problemstillinger. Dette fremgår av [brev til kommunene 29.09.2017 om NVEs bistand og verktøy i arealplanleggingen](#). Vi ber derfor om at det skrives tydelig i oversendelsesbrevet til NVE hva en eventuelt ønsker konkret bistand til i den enkelte saken.

Ta gjerne kontakt på e-post eller telefon ved konkrete spørsmål om NVEs saksområder.

Med hilsen

Paul Christen Røhr
regionsjef

Kjetil Indrevær
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.



Kopi til:

Ingunn Servold

Ullensaker kommune v/May Kristine Andersen

ULLENSAKER KOMMUNE
POSTBOKS 470
2051 JESSHEIM

Kopi til

UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTART AV REGULERINGSPLANARBEID – SKOLETOMTA PA NORDKISA (FELT BA1)

Hafslund Nett AS («HN») viser til varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid, skoletomta på Nordkisa felt BA1 i Ullensaker kommune. Høringsfristen er 19. februar 2019 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Ullensaker kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømnettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

1 Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

HN 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.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

1.1 Eksisterende høyspenningskabler

HN har høyspenningskabler innenfor planområdet som vi ber om at det blir tatt hensyn til. Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestilles kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

1.2 Behov for ny nettstasjon – samt forhold til eksisterende nettstasjon (frittliggende)

HN har en frittliggende nettstasjon som står plassert på gnr. 104 bnr. 7. Vi ber om at det blir tatt hensyn til denne.

For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

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.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelsen på rommet må være minimum 16 kvm, og ingen vegg må være kortere enn 4 meter. Rommet må være i første etasje, og det stilles særskilte krav til direkte adkomst, utforming av rommet og ventilasjon m.v.

1.3 Kostnader med tiltak i strømmettet og omlegging/flytting

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnett, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

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). Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene/nettstasjonen.

2 Andre forhold

2.1 Kart

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

2.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Kraftledninger skal på kart ha en enhetlig utforming, uavhengig av spenningsnivå og eventuelle fysiske forskjeller. Parallele ledninger som går i samme trasé, skal tegnes som én ledning. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt. 6.2.9.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.3 Annet

HN 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 det skulle være noen spørsmål til uttalelsen ber vi om at disse rettes skriftlig. Alle tekniske spørsmål må rettes til firmapost@hafslundnett.no da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen
Hafslund Nett AS



Natasa Sandvold

rådgiver
Avdeling rettigheter



Ullensaker kommune
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Saksbehandler, innvalgstelefon

Marit Louise Lindholm, 22003666

Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid for skoletomta på Nordkisa - Ullensaker - Fylkesmannens uttalelse

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2018 samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 (www.planlegging.no).

Fylkesmannens innspill

Planområdets samlede areal er på 32,7 daa. I kommunedelplanen for Nordkisa er området avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, grønnstruktur og vegformål. Kommunedelplanen er fra 2010.

Areal og transport

Regional plan for areal og transport ble vedtatt 14. desember 2015. Den regionale planen legger føringer Fylkesmannen forventer at kommunene følger opp i sin plansaksbehandling. For Ullensaker gjelder en 90/10 fordeling av bo- og arbeidsplassvekst ettersom Jessheim er utpekt som regional by. Nordkisa ligger utenfor prioritert vekstområde og må beregnes inn i de 10 prosentene av vekst som kan tas utenfor. Retningslinje R4 i regional plan må også legges til grunn for utbygging utenfor prioriterte vekstområder. Fylkesmannen stiller spørsmål ved om boligutbyggingen her vil kunne være i samsvar med 90/10 fordelingen av vekst i kommunen.

Det forventes også at områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til bygg og anlegg, som ikke er regulert pr 14.12.2015 og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel.



Fylkesmannen anbefaler kommunen å avvente videre detaljregulering av dette område til det er foretatt en helhetsvurdering av uregulerte områder i den pågående kommuneplanprosessen.

Med hilsen

Eli Kristin Nordstien (e.f.)
seksjonssjef

Marit Louise Lindholm
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent

Kopi til:

Statens vegvesen region øst	Postboks 1010 Nordre	2605	LILLEHAMMER
	Ål		
Akershus fylkeskommune	Postboks 1200 Sentrum	0107	OSLO

Vedrørende Nordkisa gamle skole

Kommuneplan for Nordkisa vedtatt i Herredsstyre

08.11.2010 ser ut til å være en bra plan.

Småhusbebyggelse og/eller lavblokker høres fornuftig ut. Omsorgsboliger vil det også være behov for.

I gamleskolen (1906) i andre etasje kan det lages to meget bra leiligheter. I første etasje vil det være muligheter for å rive ned noen skillevegger og lage en større sal som kan egne seg for kafedrift.

«Petonbakken» er en bakke som ligger på sørsiden av skoletomta. Denne bakken bør bevares som ski og akebakke for barn.

Næring og småbutikker langs storvegen høres også fornuftig ut, evt frisørsalong, blomsterbutikk, salg og reparasjon av sykler.

Unngå høy bebyggelse.

Ullensaker kommune
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Dato: 30.01.2019
Saksref: 201900695-2
Deres ref.: 2015/2239
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Thomas Johansen
Telefon:
Mobil: +47 97750855
E-post: Thomas.Johansen@banenor.no

Ullensaker kommune - reguleringsplan for skoletomta på Nordkisa - gbnr 103/8 m.fl. - uttalelse til varsel om planoppstart

Vi viser til oversendelse av varsel om oppstart av reguleringsarbeid for et område betegnet «Skoletomta» på Nordkisa i brev datert 15.01.19.

Planområdet omfatter et areal på noe over 30 daa, sentralt beliggende i Nordkisa tettsted. Planen skal legge til rette for oppføring av bolig- og næringsbebyggelse.

Området ligger i stor avstand fra jernbanen, ca. 3 km øst for Hauerseier stasjon. Planarbeidet vurderes til ikke å berøre jernbanens interesser, og Bane NOR har derfor ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
Seksjonssjef
Planavdelingen, Forvaltning og samfunnskontakt

Thomas Johansen
Arealplanlegger

Dokumentet er godkjent elektronisk og sendes uten signatur

ULLENSAKER KOMMUNE
Postboks 470
2051 JESSHEIM

Att. Eivin Hansen

Vår saksbehandler
Margaret A. Mortensen

Telefon
22055622

Vår dato
19.02.2019

Deres dato
15.01.2019

Vår referanse (oppgis ved svar)
2016/7257-6/7918/2019 EMNE L12

Deres referanse

Ullensaker kommune - Gbnr 103/8 , 104/7 m fl - Detaljregulering for skoletomten på Nordkisa (felt BA1) - Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid

Det vises til oversendelse datert 15. januar 2019 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Planområdet er på ca. 32,7 dekar og er avsatt til fremtidig kombinert bebyggelse og anleggsformål, grønnstruktur og veiformål i kommuneplanens arealdel, vedtatt 7. september 2015 og kommunedelplan for Nordkisa, vedtatt 8. november 2010. Området er tidligere regulert til byggeområde for offentlige bygninger i reguleringsplan for Nordkisa, vedtatt 29. oktober 1990. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for kombinert formål (konsentrert småhusbebyggelse og/eller lavblokker), omsorgsboliger og næring med tilhørende uteoppholdsarealer og vei. Antall boenheter vil bli avklart gjennom reguleringsprosessen.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og fagmyndighet for kulturminnevern. Det ble varslet oppstart av planarbeid for samme område i 2016. Vi viser til vår uttalelse datert 21. juni 2016 og har følgende merknader til det nye varselet:

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av fylkestinget 14. desember 2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

I kommuner med regionale byer, som Ullensaker, legger den regionale planen til rette for at minimum 90 prosent av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder. Jessheim og Kløfta er pekt ut som prioriterte vekstområder i Ullensaker.

Utvikling utenfor de prioriterte vekstområdene bør begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljøer, og det bør også her legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange. Det er en forventning om at uregulerte områder som i gjeldende kommuneplan er avsatt til bygg- og anleggsformål vurderes på nytt når

Postadresse	Besøksadresse	Telefon	Org. nr - juridisk
Postboks 1200 sentrum 0107 OSLO	Schweigaardsgt 4, 0185 Oslo	(+47) 22055000	NO 958381492 MVA
E-post	Fakturaadresse	Telefaks	Org. nr - bedrift
post@afk.no	Pb 1160 Sentrum, 0107 Oslo	(+47) 22055055	NO 874587222

kommuneplanen rulleres, og at områder som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen vurderes tatt ut.

Fylkesrådmannen forventer at kommunens arealplanlegging bidrar til å bygge opp under målsetningene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, som blant annet innebærer at maksimalt 10 prosent av veksten i Ullensaker skal komme utenfor de prioriterte vekstområdene. Ullensaker er i prosess med å rullere kommuneplanens arealdel. Vi ber kommunen vurdere den foreslåtte utbyggingen opp mot målene i regional plan for areal og transport og anbefaler å avvete konklusjonene i kommuneplanrulleringen.

Næringsformål

Det er i samsvar med overordnede føringer å legge til rette for et godt handels- og tjenestetilbud innen rimelig avstand fra der folk bor. For å bygge opp under målsetningene om redusert bilbruk er det samtidig svært viktig at tilbudet tilpasses det naturlige omlandet. Fylkesrådmannen forutsetter at eventuell næringsetablering dimensjoneres med utgangspunkt i det lokale kundegrunnlaget i normal gangavstand og ikke baseres på et regionalt eller delregionalt kundegrunnlag.

Fylkesvei

For forhold som gjelder fylkesvei viser vi til uttalelse fra Statens vegvesen region øst.

Automatisk fredete kulturminner

Fylkesrådmannen viser til uttalelsen datert 21. juni 2016 og har ingen ytterligere merknader knyttet til automatisk fredete kulturminner.

Nyere tids kulturminner

I vår uttalelse datert 21. juni 2016 skrev fylkesrådmannen: «*[Vi] forutsetter at Hvitskolen reguleres med hensynssone med formål bevaring med bestemmelser som ivaretar eksteriøret. For å sikre opplevelsen av bygningen og sikre at den ikke bygges inn anbefaler vi at også et område rundt bygningen reguleres med hensynssone. For å vise utviklingen i skoleanlegget anbefaler vi at det også ses på muligheten for å bevare ytterligere deler av den eksisterende skolebebyggelsen. Det bør også utarbeides bestemmelser som gjør at en ny bebyggelse på det gamle skoleområdet samspiller med Hvitskolen på en god måte.*» Det er på denne bakgrunn skuffende at bevaring av skolebygningen fra 1906 ikke er nevnt som et av formålene med reguleringen i varsel om oppstart datert 15. januar 2019.

Hvitskolen er avsatt til bevaring i kommunedelplan for Nordkisa, med bestemmelsen at bygningen «*bør bevares i helhet og i detaljer. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk*» (Retningslinjer til §12 – Hensynssoner). Fylkesrådmannen vil påpeke at det er avgjørende at disse bestemmelsene brukes aktivt i det videre reguleringsarbeidet. Bruksendring til enten leiligheter eller næring i form av cafe eller annen servering må ikke føre til endringer av bygningens ytre som svekker karakteren av skolebygg.

Hensynssonen rundt Hvitskolen slik den er avmerket i kommunedelplan for Nordkisa er etter fylkesrådmannens vurdering for snever. Det må settes av tilstrekkelige arealer rundt skolen slik at skolebygningen fra 1906 fortsatt blir frittliggende og fremstår som en gammel landsens skole også i fremtiden. Det er mest hensiktsmessig at det utvidede arealet reguleres til hensynssone bevaring. Hensynssonen bør også omfatte nyere deler av skoleanlegget, i det minste skolebygningen fra 1958. Det er mye lokal identitet knyttet til skolebygninger, og svært mange vil nok huske 1958-bygningen som sin barndoms skole. Den er også et interessant eksempel på 1950-tallets nøkterne, men skikkelige kommunale byggeri.

Det vises forøvrig til vårt brev av 21. juni 2016 samt *Kulturhistorisk stedsanalyse – Nordkisa* og *Kommunedelplan for Nordkisa* 8. november 2010/11. februar 2016.

Barn og unges interesser

Ullensaker kommuneplan stiller i § 9 med retningslinjer en rekke krav til leke- og uteoppholdsarealer. Fylkesrådmannen forventer at disse følges opp i den videre planleggingen.

Universell utforming

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner. Fylkesrådmannen forutsetter at hensynet til universell utforming ivaretas i det videre planarbeidet

Vassdrag

For å sikre god økologisk og kjemisk vannkvalitet i overflatevann setter EUs rammedirektiv for vann, gjennom vannforskriften, strenge krav til forvaltning av vannressursene våre. I tråd med vannforskriften § 1, er det utarbeidet en regional plan for vannforvaltning i vannregion Glomma (inkludert Akershus). Planen finnes på <http://www.vannportalen.no/vannregioner/glomma/> Den regionale vannforvaltningsplanen fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. Miljømålene er det viktigste i forvaltningsplanen, og skal sikre en helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet.

Planområdet ligger innenfor vannområdet Øyeren. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at de planlagte tiltakene ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i den regionale planen.

Masseforvaltning

Regional plan for masseforvaltning i Akershus ble vedtatt av fylkestinget 24. oktober 2016. Planen inneholder retningslinjer som skal bidra til en mer langsiktig og helhetlig masseforvaltning i fylket. Det forutsettes at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre planarbeidet. Den regionale planen ligger på Akershus fylkeskommunes hjemmesider: http://www.akershus.no/ansvarsomrader/klimateilforvaltning/?article_id=204589

Fylkesrådmannens vurdering

Fylkesrådmannen tar for øvrig varselet til orientering, og forbeholder oss retten til å komme med kommentarer i forbindelse med offentlig ettersyn av planforslag.

Med vennlig hilsen

Margaret Andrea Mortensen
rådgiver plan

Peder Figenbaum
rådgiver nyere tids kulturminner

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi: Fylkesmannen i Oslo og Viken
Statens vegvesen

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:	margaret.andrea.mortensen@afk.no, 22 05 56 22
Automatisk fredete kulturminner:	pia.skipper.loken@afk.no, 22 05 55 70
Nyere tids kulturminner:	peder.figenbaum@afk.no, 22 05 56 28