



## **Planinitiativ for endring av punkt i bestemmelsene til detaljregulering av Jessheim S**

### a) formålet med planendringen

Formålet er å fremme endring av en setning i pkt. 4.1 i bestemmelsene til detaljregulering for Jessheim S som gjelder plasskrevende handel.

Gjeldende pkt. i bestemmelsene sier følgende:

«Det tillates plasskrevende handel jfr. den til enhver tid gjeldende fylkesdel/regional plan for handel, opp til 10 000 m<sup>2</sup> BRA integrert i bygning til blandede formål.»

Dette foreslås endret til følgende:

«Det tillates storhandel definert som minimum 1000 m<sup>2</sup> BTA pr. handelsaktør, opp til 10 000 m<sup>2</sup> BRA integrert i bygning til blandede formål.»

### b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Endringen vil være innenfor formålet, som bl.a. er regulert til forretninger i bestemmelsenes pkt. 4.1.

Endringen vil få positive ringvirkninger for Jessheim som regionsenter for Øvre Romerike.

### c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Dette vil gjelde næringsbygg som mest hensiktsmessig vil bli plassert nærmest Dølivegen.

### d) utbyggingsvolum og byggehøyder

I bestemmelsene er tillatt volum 10.000m<sup>2</sup> BRA. Dette volumet vil bli opprettholdt.

Endringen vil ikke gå utover regulerte byggehøyder.

### e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Bebyggelsen vil være funksjonell utformet for den planlagte bruk og ha miljømessige kvaliteter.

### f) tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Tiltaket vil forholde seg til reguleringsplanen for øvrig. Endringen av type handel kan likevel skape mer variasjon i utforming av bebyggelsen og være i flere etasjer i fht. bebyggelse for plasskrevende handel, som ofte er i en etasje og har tilhørende utelagring. Utelagring er ikke ønskelig her.

### g) forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Området er i kommuneplanen avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål.

Dette gjelder endring av ei setning i punkt 4.1 i bestemmelsene til detaljregulering for Jessheim S, vedtatt 13.07.2013, men vil ikke føre til endring av reguleringsformål.

Kommuneplanen er nå under rullering. Det vises i den forbindelse til vedtaket i Formannskapet sak PS 57/19 i møte den 30.04.2019.

### h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ikke det en kan se.

i) hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Endringen fører ikke til økt risiko og sårbarhet i fht. gjeldende regulering.

j) hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

De regionale myndighetene og naboer.

k) prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Vanlig prosess som framgår av hht. pbl §12-14. Dette gjelder endringer i reguleringsplan når endringen i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Før det treffes vedtak skal saken forelegges berørte myndigheter, og eiere og festere av eiendommer som direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

l) vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Omfattes ikke av forskriften om KU. Gjeldende plan har vært konsekvensutredet.

I tillegg ønsker kommunen å få opplysninger om dette:

1) Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent: Plan1 AS

Tiltakshaver: Jessheim Sør Næring AS

2) Kart over foreslått planområde.

Ikke relevant, da dette gjelder planområdet for Jessheim S.

3) Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak.

Ikke relevant

4) Enkel stedsanalyse, foreslått prosjekt sitt forhold til planområdet og tilgrensende bebyggelse.

Ikke relevant.

5) Dersom det planlegges boliger, hvordan forholder planforslaget seg til boligbyggeprogrammet mtp. antall boliger, tidsperiode mm.?

Ikke relevant.

6) Hvilke energiløsninger er tenkt brukt? Ligger området innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme?

Ikke relevant.

7) Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering.

Ikke relevant.

8) Er kartgrunlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)?

Ikke relevant.

9) Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning.

Ja.

10) Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonseren.

Ikke relevant.

11) I hht. gebyrregulativet til Ullensaker kommune er oppstartsmøte gebyrbelagt. Hvem skal fakturaen sendes til?

faktura.jessheimnaering@ebilag.com

03.05.2019

Berit M. Sivertsen

Arealplanlegger