

Planinitiativ for regulering av søndre del av Nordbyjordet, del av gbnr 175/1

a) Formålet med planen

Formålet er å regulere den søndre del av gbnr 175/1 som i kommuneplanen er avsatt til boligformål, i form av konsentrert småhusbebyggelse med tilhørende kjøre- og gangsystemer, uteoppholds- og grøntarealer. Utnyttelsen av arealene avklares som en del av planprosessen.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er på ca 13 dekar. Ved regulering må man vurdere adkomstforhold, og regulere adkomst fra Krusestuvegen via regulert grøntareal eller via Vannvegen. Dette vil medføre noe økt trafikk på Krusestuvegen og Sørholtvegen og / eller Vannvegen ut mot Trondheimsvegen enn i dag. Da planområdet vurderes å kunne romme rundt 20 nye boenheter, vurderes trafikkøkningen å utgjøre nokså små ulemper for omgivelsene.

Planområdet grenser til eksisterende boligområde i øst, sør og nord. Boligene vil påvirkes av anleggsarbeidet i fbm. byggingen. Det vil i framtiden bli bebyggelse relativt nært innpå eiendommene, mens det til nå har vært dyrket mark. Dette vil påvirke utsiktsforhold. Planprosessen vil avklare mer detaljert hvilke konsekvenser ny bebyggelse på planområdet vil få for tilliggende boligbebyggelse.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området ønskes regulert til konsentrert boligbebyggelse, kjøre- og gangsystemer, og grøntarealer. Det er utarbeidet foreløpige illustrasjoner som viser mulig utnyttelse. I disse er det vist 14 boenheter og 2 prinsipper for plassering av intern adkomstveg.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er illustrert mulig bebyggelse med småhusbebyggelse, og vil innebære en videreføring av strøkskarakteren fra omkringliggende bebyggelse. Dette gir en utnyttelsesgrad på ca. %BYA=40% i forhold til totalarealet i byggeområdet. Det planlegges småhusbebyggelse på 2 etasjer, med takterrasse.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Den funksjonelle kvaliteten består i at terrenget i hovedsak er flatt, som gir gode lys- og solforhold for ny bebyggelse og på bakkeplan/uteoppholdsarealer. Bebyggelsen kan plasseres uten for store terrenginngrep. Det samme gjelder oppfyllelse av UU. Det kan etableres gangforbindelser mot gang-/sykkelvegen langs Trondheimsvegen og mot tilliggende grøntstruktur.

Den miljømessige kvaliteten utgjør i hovedsak en utbygging med god beliggenhet, med gang- og sykkelavstand til kollektivknutepunkt, skoler, butikker, tjenestetilbud, fritidstilbud inkl. idrettsanlegg, mv.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,

Utbygging av boligbebyggelse på et areal som har vært dyrket mark, vil naturligvis virke inn på oppfattelsen av landskapet og stedet etter utbyggingen. Det er skissert bebyggelse som viderefører strøkskarakteren, med småhusbebyggelse. En utvikling av området vil binde de

omkringliggende boligområdene tettere sammen. Det vil være siktlinjer gjennom området fra øst mot vest.

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

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig boligformål, men er uregulert. Det er ikke andre planarbeider som berører planområdet.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ikke det vi kjenner til.

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

Det vil som en del av planarbeidet foretas geoteknisk vurdering av områdestabilitet og støytredninger, som vil bli lagt til grunn for planleggingen og utbyggingen. Det skal videre utarbeides en ROS-analyse i fbm. reguleringen.

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

De vanlige offentlige organene, naboer, gjenboere o.a. som kommunen formidler med adresselister.

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

Statens vegvesen har interesse ift. fv. 454 Trondheimsvegen. Det forventes at Akershus fylkeskommune ønsker å utføre arkeologiske registreringer av dyrkajorda. Naboer og andre berørte vil bli varslet på vanlig måte.

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

Planen vil være i samsvar med overordnet plan. Den omfattes ikke av KU-forskriften.

I tillegg ønsker kommunen å få opplysninger om dette:

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

Plankonsulent er Plan1 AS. Tiltakshaver er Sørholtet Utvikling AS.

2) Kart over foreslått planområde.

Grunnkart, Kommuneplan, reguleringsplan og flyfoto.

3) Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak.

Illustrasjonsplan for hele planområdet. Det fremlagte materialet er et mulighetsstudie, men må ikke oppfattes som et ferdig utviklet prosjekt. Det vil nødvendigvis være endel forhold som må bearbeides og løses i planprosessen.

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

Terrenget er i hovedsak flatt. Bebyggelsen kan plasseres uten store terrenginngrep. Det samme gjelder oppfyllelse av UU. Planområdet grenser mot eksisterende boligbebyggelse mot øst, og mot gang-/sykkelveg langs Trondheimsvegen mot vest. Området mellom Trondheimsvegen og Nordbytjernet som inngår i landskapsvernområdet og friområdet faller mot vest og dette gir gode utsiktsforhold.

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

I boligbyggeprogram som ble vedtatt i 2016, ligger området inne med 15 boenheter i perioden 2023-2030. Det står at reguleringsplanarbeidet vil avklare utnyttelsen.

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

Det er ikke et konsesjonsområde for fjernvarme.

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

Det vil bli etablert en intern adkomstveg. Behovet for evt eget vegnavn vil måtte avklares nærmere.

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

Ja.

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

Nei, det er noen grenser mot naboeiendommer som er usikre.

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

OK.

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

Sørholtet Utvikling AS

Pb 164

2051 Jessheim