

PLANINITIATIV

Til | ULLENSAKER KOMMUNE

postmottak@ullensaker.kommune.no

Areal og landbruk

Postboks 470, 2051 JESSHEIM

Dato | 22.05.2019



ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE OG PLANINITIATIV FOR GNR/BNR 135 / 91, 362, 202, 230, 232, 243, 233, 244, 856, 857, 139, 88 og 46, DEL AV K2 BYPLAN – FREDHEIM – JESSHEIM

Dark arkitekter AS sender på vegne av tiltakshaver Gotaas Utvikling AS inn planinitiativ for gnr/bnr 135/91, 135/362, 135/202, 135/230, 135/232, 135/243, 135/233, 135/244, 135/857, 135/139, 135/88 og 135/46, ved Gotaasalleen og Trondheimsvegen i Jessheim. Formålet med planen er å regulere eiendommene for å muliggjøre et attraktivt



D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

boligområde med variert bebyggelse og gode uterom.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

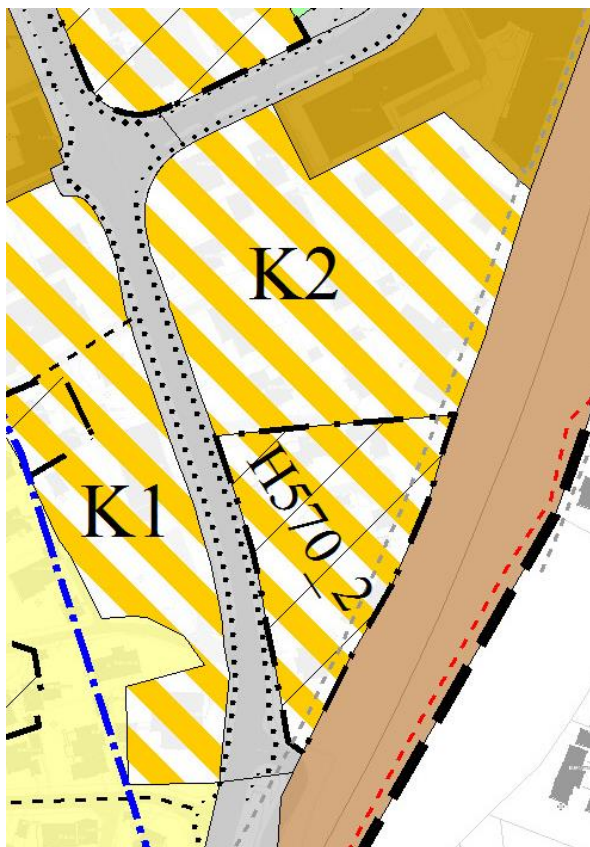
PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

Foreslått planområde er på ca. 15,8 daa og er i dag uregulert. I gjeldende kommuneplan er området avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål – nåværende. Eiendommene er i dag hovedsakelig bebyggt med eneboliger, med innslag av næringsvirksomhet. Foreslått avgrensning innbefatter deler av felt K2 fra gjeldende kommunedelplan. Det er ikke antatt at foreslått utforming av plangrensen vil generere negative virkninger utover egne grenser.

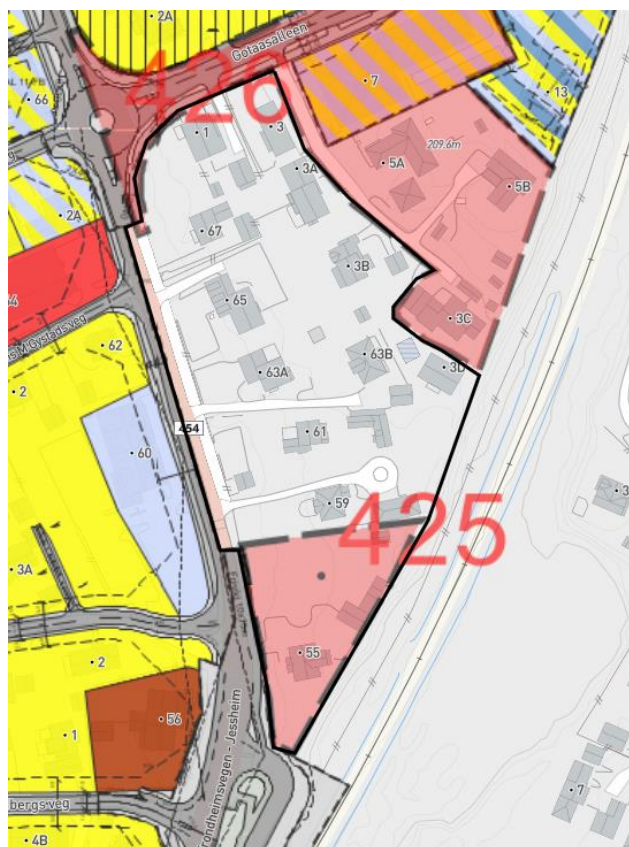
Sør i planområdet er det et hensynsområde, H570_2, med særlige hensyn til bevaring av kulturmiljøer. Dette gjelder eiendom 135/139, 135/88 og 135/46, hvor bygninger og uthus er SEFRAK-registrert. Gjeldende kommunedelplan kategoriserer området som sonetype 2, hvor bygningene skal bevares i helhet og detaljer.

Det ble i 2015 fremmet et reguleringsplanforslag for eiendom 135/46 – Detaljregulering for del av K2 Byplan – Teisengården, planID 425. Planforslaget er ikke behandlet.

Planområdet grenser til detaljreguleringsplan for Gotaasalleen 3C, 5 og 7, planID 426. Reguleringsplanen er 1.gangsbehandlet og ute på høring.



III.: Gjeldende kommuneplan (2015-2030)



III.: Gjeldende regulering og foreslått planområde

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Gjeldende kommunedelplan gir blant annet følgende føringer for område K2:

Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service.

Det tillates variert bebyggelse i maks 12 til 18 m med nedtrapping mot bevaringsverdig bebyggelse i sør og nord.

Trafikkforhold og adkomster må utredes ved detaljregulering og avklare eventuelle nødvendige tiltak.

Kravet til uteoppholdsareal er 45 m² per 100 m² boligbruksareal, hvorav minimum 25 m² skal opparbeides til «lekbar areal» for barn på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen.

Energiløsninger, fjernvarme og miljøprofil

Området ligger utenfor konsesjonsområdene for fjernvarme, men forslagsstiller ønsker å se på mulighetene for tilknytning.

Det planlegges en ambisiøs miljøprofil for området, hvor enten Svanemerking eller BREEAM vurderes for bygningene.

Konsekvensutredning

Forslaget er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredninger som trådte i kraft 1.7.2017 ("Forskriften"). Konklusjonen er at reguleringsplanen ikke utgjør en reguleringsplan etter plan- og bygningsloven for vedlegg I som alltid skal konsekvensutredes etter pbl. § 6.

Videre er det klart at reguleringsplanen ikke omfattes av Forskriften § 7 om planer og tiltak etter andre lover enn plan- og bygningsloven som alltid skal konsekvensutredes.

Reguleringen faller heller ikke inn under noen av punktene i vedlegg II og omfattes derfor heller ikke av KU-kravet i § 8.

Vi mener på bakgrunn av det overnevnte, at det ikke foreligger krav til konsekvensutredning for kommunens videre behandling av planforslaget.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

DAGENS SITUASJON



III.: Eksisterende bebyggelse og eiendomsforhold

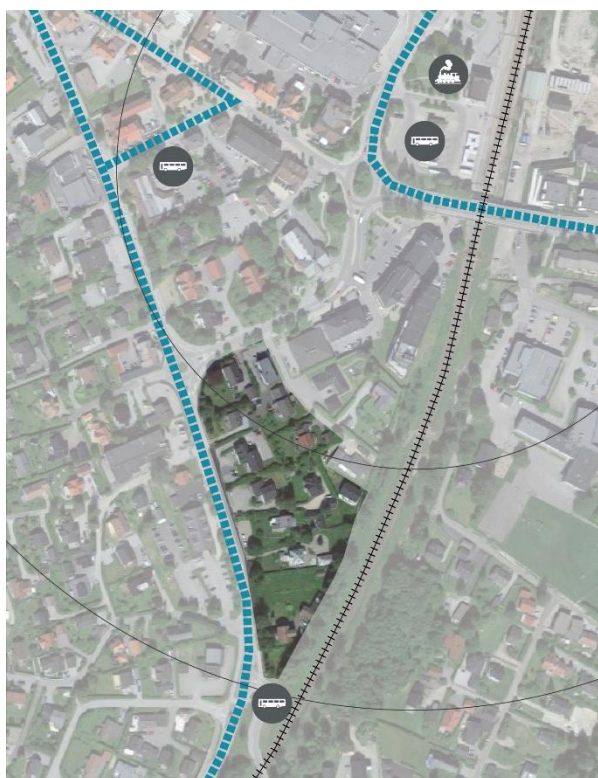
Foreslått planområde er i dag i hovedsak bebygd med frittstående småhusbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus. Området har flere grunneiere. Gotaas Utvikling AS vil stå for utvikling av eiendommer med gbnr 135 / 91,362,202,230, 232, og er i dialog med Stor-Oslo Eiendom AS angående utvikling av eiendommer med gbnr 135 / 233, 234, 244, 856, 857.

Området grenser til fylkesvei, kommunal vei og jernbane. Alle relevante offentlige organer vil varsles ved planoppstart, for øvrig varsling etter kommunens liste.

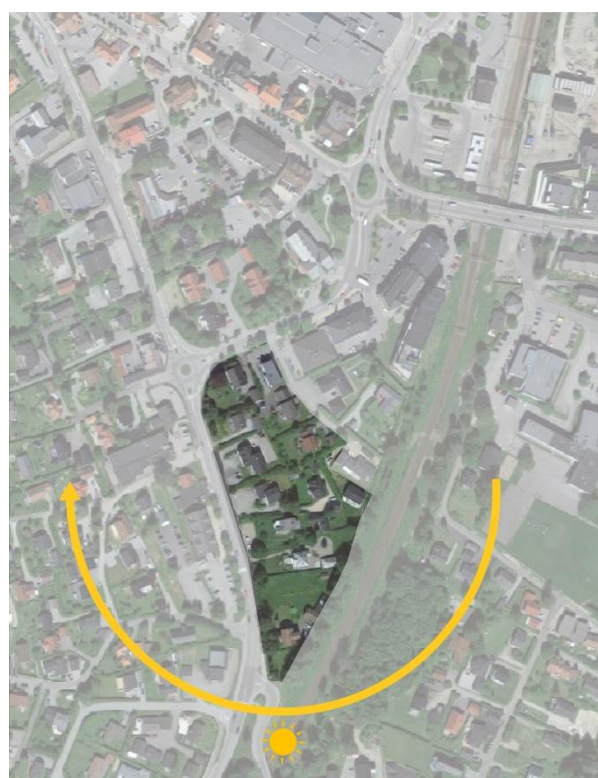
D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva



ANALYSE



III.: Infrastruktur i området

III.: Solforhold for foreslått planområde



D A R K

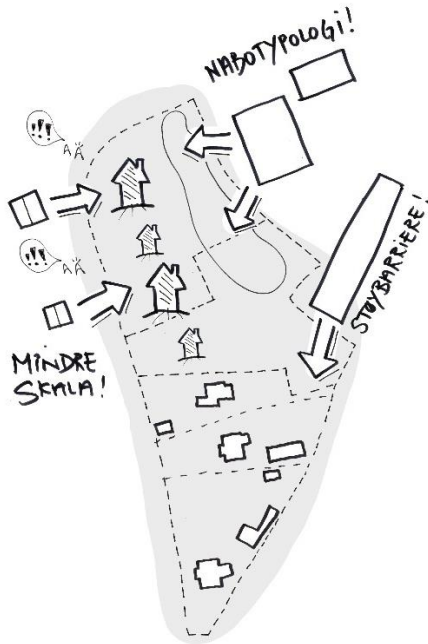
DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

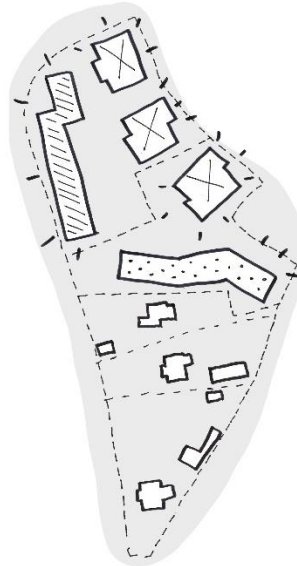
III.: Eksisterende arealbruk

ILLUSTRASJONER AV ØNSKET TILTAK

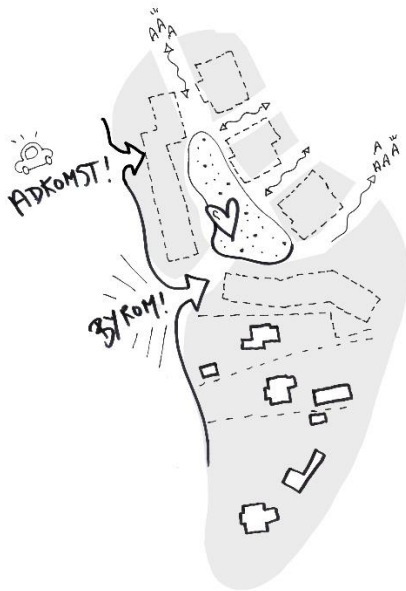
FORSLAGETS HOVEDGREP



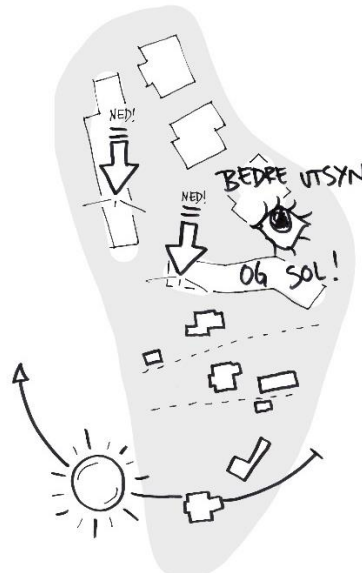
III.: Diagram - Påvirkninger



III.: Diagram - Typologier



III.: Diagram - Rom og bevegelser



III.: Diagram - Kvaliteter

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Planforslaget legger til rette for en boligutvikling, med næringsareal i 1. etasje mot Gotaasalleen. Forslaget tar hensyn til ny bebyggelse i øst, eksisterende bebyggelse i nord, vest og sør, i tillegg til blant annet støy, utsikt og solforhold.

Mot Trondheimsvegen benyttes bebyggelsen som en støyskjerm, mens den åpnes opp mot bebyggelse i nord og øst, og dermed også mot sentrum av Jessheim. Punktbebyggelsen knytter seg på valgt typologi i reguleringsforslag for eiendom øst for planområdet, mens en lamellbebyggelse med oppbrutt fasade kan være med på å bryte ned skalaen mot eksisterende bebyggelsen.

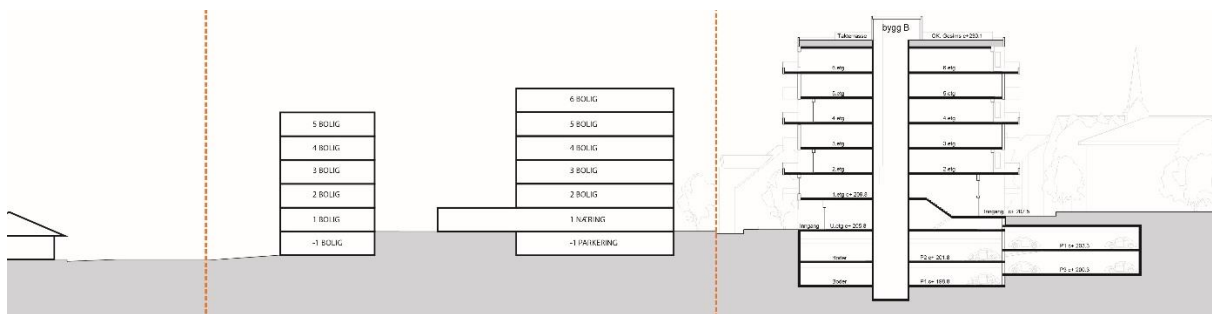
Sør i området foreslås det å beholde verneverdig bebyggelse slik den er, i tråd med kommuneplanen.

For å sikre best mulig solforhold og utsikt foreslås det å trappe ny bebyggelse ned mot vest og mot sør. Nedtrappingen er også en tilpasning til eksisterende bevaringsverdig bebyggelse sør i området. Punkthusene trappes noe ned mot nord, samt at de tilpasses til foreslått bebyggelse i Gotaasallen 3-5 og 7.

Forslaget følger kommuneplanens bestemmelser om middels høy utnyttelse fra 150-200 % BRA, men tar utgangspunkt i at parkeringskjeller ikke medregnes i prosentvis BRA. Byggehøyder varierer fra 4-7 etasjer, og går dermed litt høyere enn kommuneplanen som legger opp til en bebyggelse med 12-18 m byggehøyder. Dette vil være med å skape en større variasjon i bygningsmassen, og samtidig gjøre det mulig å nedskalere bebyggelsen mot sør.

Felles uteoppholdsareal sentreres i midten av bebyggelsen, skjermet for trafikkstøy og med gode solforhold.

Det etableres bevegelseslinjer for gående og syklende gjennom området som knytter eksisterende boligområde i vest til regulerte boliger i øst og videre til sentrum.



III.: Prinsipsnitt øst-vest - stiplede linjer viser avgrensning av foreslått planområde, bygning til høyre er foreslått bebyggelse på naboeiendom

FAKTA OM FORSLAGET

Arealformål i forslaget er primært boligformål, men med mulighet for næringsformål i 1. etasje. Planinitiativet er illustrert med areal til forretning i 1. etasje mot Gotaasalleen i nord. Tabellen under redegjør for omtrentlig omfang av de ulike delene i illustrasjonsprosjektet.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

Arealfordeling	BRA
Punkthusbebyggelse	8.000 m ²
Lamellbebyggelse	8.000 m ²
Næring	600 m ²
Parkeringskjeller	3.600 m ²
Sum	20.200 m ²

Parkering legges under bakkeplan. Vi ønsker å diskutere muligheten for innkjøring fra Trondheimsvegen, grunnet blant annet eksisterende høydeforskjeller i området. Planforslaget foreslår å redusere parkeringsdekningen til 1,0 plasser per boenhet inkl. gjesteparkering, grunnet nærhet til sentrum og kollektivtrafikk. Dette er noe lavere enn kommuneplan, men i tråd med detaljregulering for Gotaasalleen 3c, 5 og 7.

På grunn av områdets nærhet til sentrum er det ønskelig å benytte sentrumskrav til MUA, på 25 m² per 100 boligbruksareal hvorav min 20 m² er lekbart areal, på lik linje med detaljregulering for område i øst – Gotaasalleen 3c, 5 og 7. Dette for å kunne oppnå medium utnyttelse av området slik det legges opp til i kommuneplanen. Det vil etterstrebtes å etablere både felles og private uteoppholdsarealer av høy kvalitet, med gode solforhold som skjermes for støy fra Trondheimsvegen og Gotaasalleen.

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva



III.: Illustrasjonsplan med høydeangivelse (antall etasjer og ev. underetasje (+1))

VIDERE PROSESS

Forslagsstiller håper det innsendte materialet redegjør tilstrekkelig for prosjektets nåværende status. Vi imøteser tidspunkt for et oppstartsmøte med Ullensaker kommune hvor vi kan diskutere prosjektet og veien videre.

Detaljreguleringen vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning. Vi ønsker innspill fra kommunen om eventuell medvirkning utover Plan- og bygningslovens krav, samt samarbeid med andre myndigheter, grunneiere og naboer, lag og foreninger.

Med vennlig hilsen

DARK ARKITEKTER AS

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva

line h. fomenko.

LINE HELLUM FOMENKO

Arkitekt
line@dark.no
+47 480 5 151

Ashild Yn Aagre

ASHILD TRI AAGREIN

Arkitekt
aashild@dark.no
+47 957 82 983

D A R K

DARK ARKITEKTER AS

Drammensveien 130 A5 / n-0277 Oslo / 23 13 12 00 / www.darkarkitekter.no / org.nr. 913659023 mva