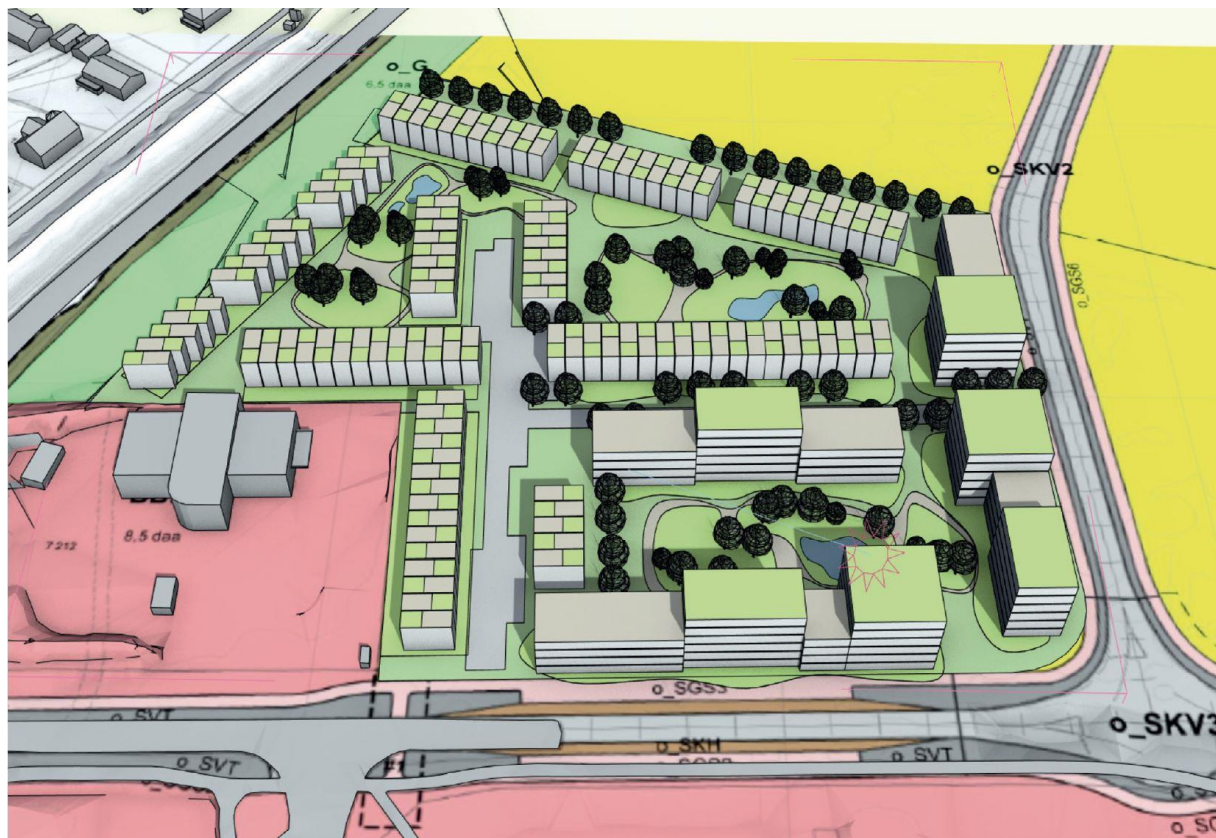


Planinitiativ for bestilling av oppstartsmøte. Detaljregulering av felt B2, Gystadmarka.

Ullensaker kommune
14.04.2020

Forslagsstiller: Fredensborg Bolig AS

Fagkyndig: Arcasa arkitekter as



illustrasjon Arcasa arkitekter AS

1. FORMÅLET MED PLANEN

Jessheim er utpekt som regional by i "Regional plan for areal- og transport i Oslo og Akershus", og det er forventet fortsatt sterk befolkningsvekst i kommunen. Gystadmarka bydel er forutsatt å ta imot en betydelig andel av veksten.

For å legge til rette for gjennomføring av utvikling i området utarbeidet kommunen en områderegulering for Gystadmarka. Områdereguleringsplan for Gystadmarka ble vedtatt av kommunestyret den 17.04.2018.

I planområdet som nå detaljreguleres inngår hele felt B2 i områdereguleringen.

Formålet med planen er å legge til rette for boligutbygging med tilhørende infrastruktur, i tråd med føringer fastsatt i områdeplanen. Planen har som hensikt å tilrettelegge for variert boligbebyggelse med stort innslag av rekkehus, og utearealer med høy kvalitet.

2. EKSISTERENDE FORHOLD

2.1 Lokalisering

Sted:	Felt B2, Gystadmarka
Areal planområde:	ca. 30,3 daa
Gnr/bnr.:	7/222
Adresse:	Ingen adresse



Figur 1: Lokalisering av planområde, ill: Arcasa arkitekter AS

2.2 Planfaglige tema i relasjon til eksisterende forhold

Planforslaget vil berøre følgende forhold:

- Stedsutvikling
- Trafikkforhold
- Teknisk infrastruktur
- Estetikk og byggeskikk
- Barn og unges interesser
- Miljøfaglig forhold (overvann og flomvann, grunnforhold, støy, osv.)
- Risiko og sårbarhet

3. PLANSTATUS

3.1 Overordnet plan

Planforslaget samsvarer med overordnet plan. Arealstrategien legger opp til et utbyggingsmønster som bygger opp under tettstedene. Strategien for å nå dette målet er å planlegge for konsentrert utbygging med et godt kollektivtilbud og trygg ferdsel for gående og syklende. Dette er i samsvar med nasjonal politikk for bærekraftig utvikling og regionale føringer for samordning av arealbruk og transportbehov.

3.2 Konsekvensutredning

Planforslaget antas ikke å komme inn under Forskrift om konsekvensutredning. Det legges opp til utvikling i tråd med gjeldende overordnede planer.

3.3 Rikspolitiske retningslinjer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging skal bidra til at arealbruk og transportsystemer planlegges for en effektiv og bærekraftig utvikling av tettsteder. Det vil si å planlegge et utbyggingsmønster som bygger oppunder sentrum, legger til rette for effektiv transport og unngår nedbygging av verdifulle områder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Rikspolitiske retningslinjer (RPR) for å styrke barn og unges interesser i planleggingen skal bidra til at konsekvenser for barn og unge er tilstrekkelig belyst og ivaretatt i planlegging. Blant annet stiller RPR krav til at fysisk utforming av arealer og anlegg som skal brukes av barn og unge er sikret mot støy og trafikkfare. I nærmiljøet skal det finnes tilstrekkelig areal hvor barn kan utfolde seg og som gir muligheter for ulike typer lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

3.4 Regionale føringer

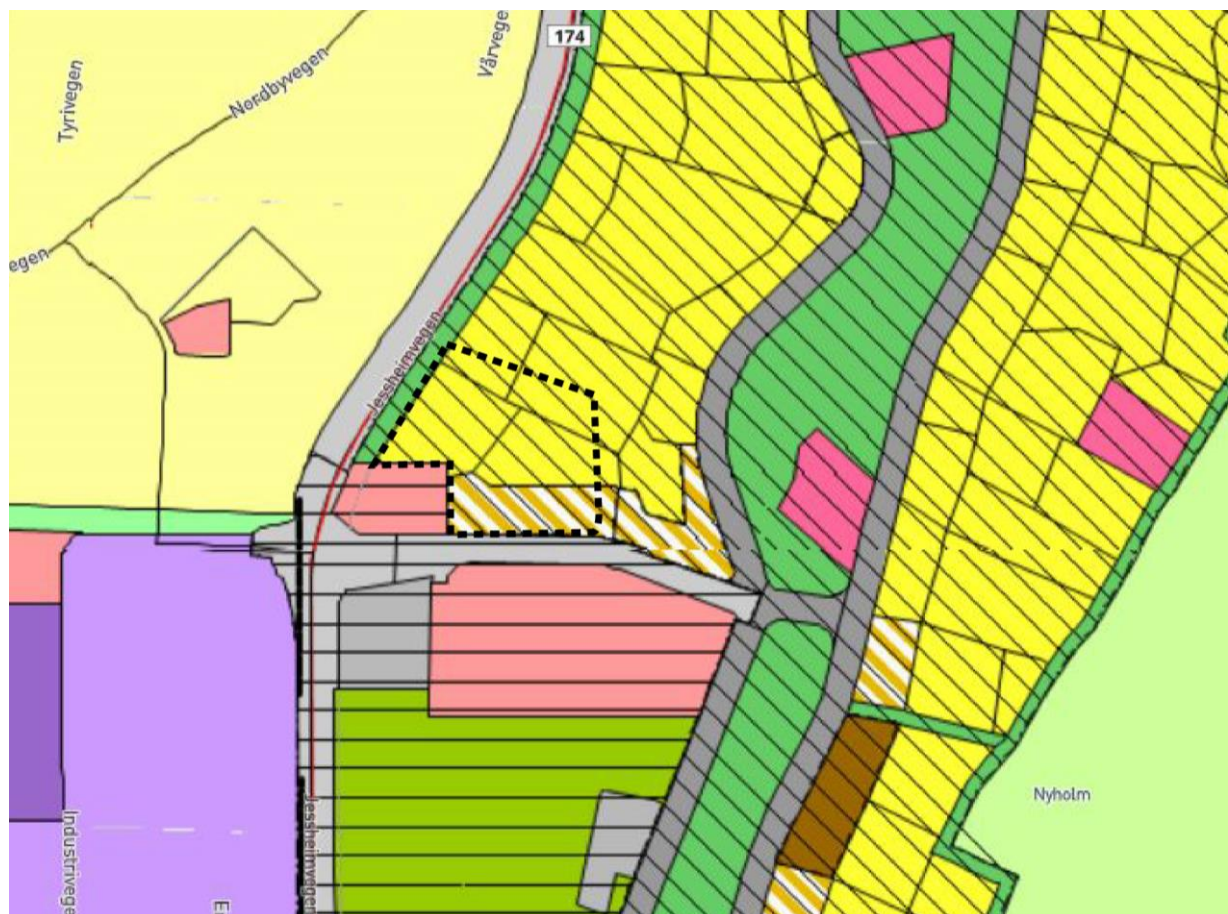
Fylkesmannens føringer:

Klimaufordringene er store, og planlegging er et viktig virkemiddel for å få til en reduksjon av klimagassutslipp og tilpasninger til endret klima. Vi forventer at kommunene følger opp dette både i areal- og transportplanlegging, i klima og energiplaner og i de konkrete arealplanene. Integrering av boligsosiale hensyn i planleggingen og satsing på de mellom 0-24 år er prioriterte områder.

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Planen legger opp til at man skal konsentrere hoveddelen av veksten i boliger og arbeidsplasser til prioriterte vekstområder ved togstasjoner, og utbygging av kollektivtilbudet skal styres mot de samme stedene. Sentrale områder skal ha høy utnyttelse. Hovedprinsippet er at vekst skal gå foran vern i prioriterte områder, utenfor prioriterte områder skal vern gå foran vekst. Viktige verneinteresser som kulturminner og grøntområder skal ivaretas i vekstområder. I fylkeskommunens oppfølging av regional plan for areal og transport ligger også utredning av regionale næringsbehov og samordning av lokalisering av regionale næringsområder.

3.5 Kommuneplan for Ullensaker 2015-2030, vedtatt 07.09.2015



Figur 2: Utsnitt av kommuneplan for Ullensaker kommune 2015-2030. Planområdet er vist med svart, stiplet linje. Felt oppdeling og formål har blitt revidert i etterkant til kommuneplanen. Se gjeldene områderegulering fra 2018.

Kommuneplanens arealstrategi og utbyggingsmønster prioriterer fortetting og transformasjon innenfor eksisterende byggesoner, med nærhet til kollektivtilbud og eksisterende infrastruktur for samordning av arealbruk og transport. Vekst og nye boligområder er i hovedsak konsentrert til Gystadmarka hvor hensynet til bomiljø og barn- og unges interesser er særskilt vektlagt.

Innenfor planområdet er det avsatt areal for fremtidig boligbebyggelse. Hensynsone H810_1 "Krav til felles planlegging" er ivaretatt gjennom vedtatt kommunedelplan, utarbeidet av kommunen i 2014. Arealstrategien peker på følgende tema som viktig for det videre planarbeid på detaljreguleringsnivå:

- Gode interne grønne forbindelser i tettstedene - det skal være lett å komme seg ut i omkringliggende skog- og kulturlandskap.
- Overvann – overvann skal løses lokalt og i størst mulig grad ved fordrøyning. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselement i utearealer og bidra til å sikre biologisk mangfold.
- Geoteknisk utredning og dokumentasjon av stabilitet
- Støy – det tillattes ny bebyggelse med støyfølsom bruk, men bebyggelsen bør utformes slik at den oppnå én stille side. Dersom støyutredning viser at anbefalinger for rød og gul sone i T-1442/2012 avvikes, bør forslagstiller vurdere muligheten for avbøtende tiltak, som for eksempel skjerming nær kilden eller tiltak på bygning. Tiltak som reduserer støy ved eller nær kilden bør gis høy prioritet, mens tiltak på bygning primært bare bør benyttes der andre muligheter ikke foreligger.
- Uteareal tilknyttet bolig skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold. Utearealene på bakken skal utformes med varierte sekvenser i uterom som gir rom for ulike brukertyper. Der det er mulig skal utearealene legges i forbindelse med eksisterende grønne forbindelser/grønnstruktur.

3.6 Kommunedelplan Gystadmarka, vedtatt 06.10.2014

Planområdet Gystadmarka har en lengde på ca. 2 km fra sør til nord og en bredde på ca. 800 meter, og ligger øst og nord for fylkesvei 174.

Kommunen har et overordnet mål om å skape et godt bolig- og bydelsmiljø ved utviklingen av den nye bydelen Gystadmarka. Tilgang til attraktivt utformede boliger med gode uteområder, møteplasser, nærservice, skole/barnehager og kulturtilbud er viktige forutsetninger for en vellykket byutvikling for en mangfoldig befolkning. Framtidsrettede løsninger for overvannshåndtering, energibruk og transport skal sikres ved utviklingen.

Planen skal etablere et nytt vegsystem, inkludert gang- og sykkelveger, prinsipper for overvannshåndtering og prinsipper for grønnstrukturen.

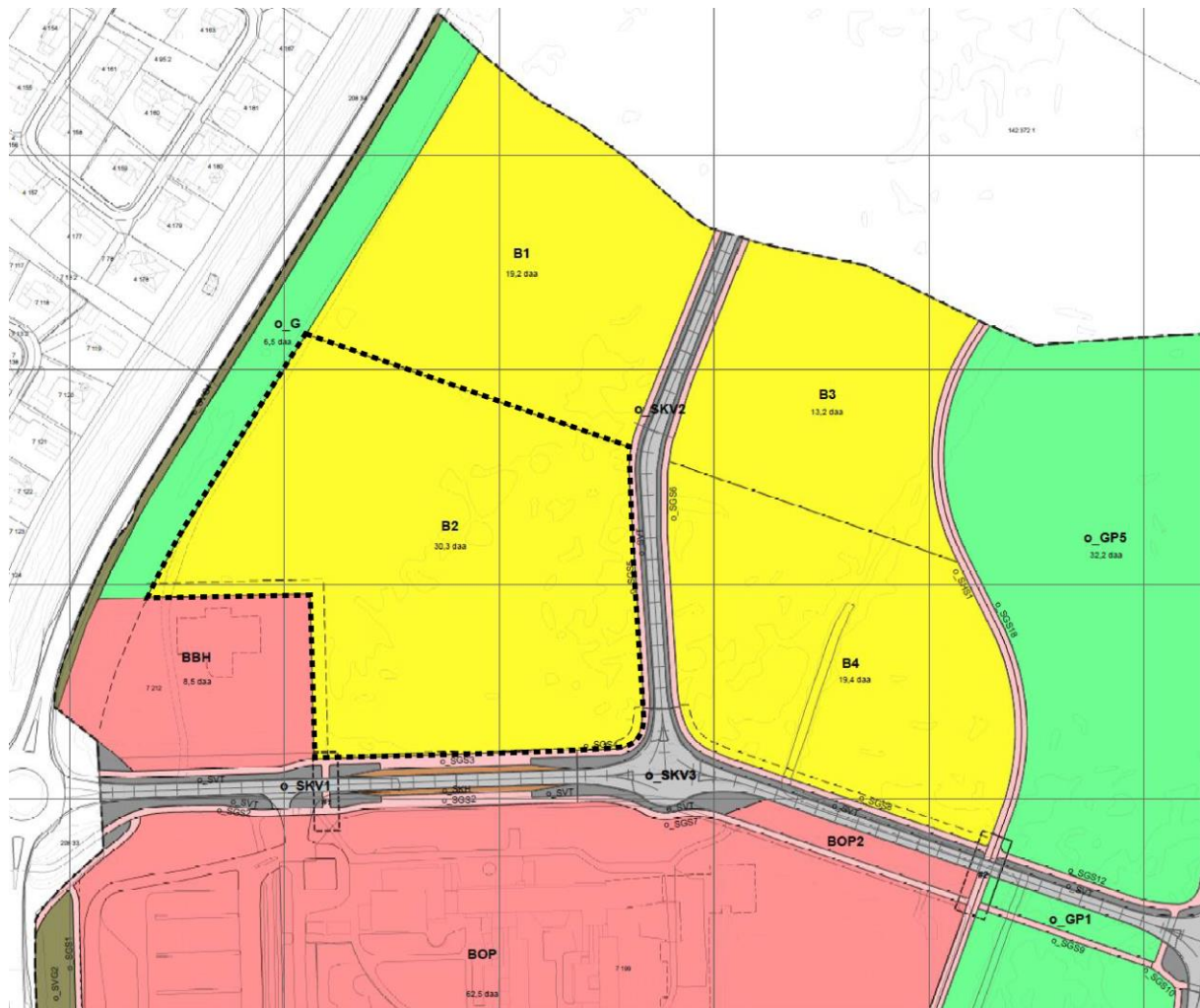
Grunnvannstanden i området skal ikke senkes. Planforslaget inneholder en rekke grep som kan løse overvannsproblematikken. Det må utarbeides en overordnet plan for overvannshåndtering for å avklare de detaljerte løsningene.

Området skal planlegges på fotgjengernes og syklistenes premisser. Forbindelser fra A til B, gjennom områder, samt innenfor et enkelt område, må ivaretas og legges til grunn som en rød tråd i alle reguleringsplaner. Det skal legges til grunn et finmasket nett av passasjer for gående og syklende, på kryss og tvers av bydelen, et såkalt «grid».

3.7 Gjeldene regulering

Områdeplan Gystadmarka vedtatt, 14.04.2018

Ullensaker kommune har tatt initiativ til en områderegulering for Gystadmarka med en områdemodell for finansiering av felles offentlig infrastruktur. Hensikten er å legge til rette for gjennomføring av utvikling i området etter føringer i vedtatt kommunedelplan for Gystadmarka.



Figur 3: Utsnitt av plankart for områdeplan Gystadmarka. Planområdet er vist med svart, stiplet linje.

Områdereguleringen omfatter de midtre delene av kommunedelplanen for Gystadmarka (utgjør cirka 690 daa.). Planområdet avgrenses i vest av fylkesvei 174, i sør av påbegynte utbyggingsområder, og i nord av planlagte boligområder i kommunedelplanen. Dagens idrettsanlegg, barneskole og barnehage omfatter de midtre og vestre delene av planområdet med tilhørende veisystem, anlegg for gående/syklende og parkering. Ungdomsskole er under utbygging og svømmeanlegg under planlegging. Ellers er området ikke utbygget, og består av skog og dyrket mark med høy grunnvannstand. Planområdet ligger i tilknytning til Jessheim sentrum.

Områdereguleringen for Gystadmarka legger et helhetsgrep for veisystem, gang- og sykkelveier, grønnstruktur og videre detaljplanlegging av byggefeltene innenfor planområdet. Helhetsgrepet som er lagt til grunn i områdereguleringen er vist i illustrasjonsplanen under.

Forslagsstillers eiendommer består av felt B2. Felt B2 er regulert med %-BRA = 120 % og byggehøyde inntil 7 etasjer. I områdeplanbestemmelsenes punkt 1.2.9 står det at bruksareal (BRA) regnes av bebyggelse både over og under terreng, med unntak av parkeringsanlegg under bakkenivå. Eventuell parkering på terreng vil inngå. I henhold til «Grad av utnytting» skal nødvendig parkeringsareal regnes med i BRA.

Feltet er avsatt til boligområde som skal utvikles med varierte høyder og boligtypologier. Bebyggelsens tetthet skal avtrappes mot nord og vest. I overgangen mellom felt B1 og B2 skal det innlemmes et grøntdrag med bredde på minst 15 meter som skal bidra til gode løsninger for håndtering av overvann og sikring av biologisk mangfold.

Det stilles krav til detaljregulering for feltet.

3.8 Andre viktige kommunale føringer

Stasjonært avfallssug på Gystadmarka

kommunen har i etterkant av utarbeidelse av områderegulering besluttet å realisere utbygging av stasjonært avfallssug på Gystadmarka (saksnr. 2019/3736-1).

Kommunen har selv ansvar for hovedstrukturen i renovasjonsområdet og har igangsatt detaljregulering for sentral for avfallssug på Gystadmarka. De private utbyggerne tilpasser sine områder til stasjonært avfallssug i forbindelse med detaljreguleringen. Utbyggere står for utarbeidelsen av nedkastløsninger og stikkledninger på egne områder, slik at de enkelte prosjektene kan knyttes til hovedstrukturen i avfallssuget. Etter godkjent ferdigstillelse overføres eierskapet og driften av anlegget til kommunen.



Figur 4: Forslått trase for hoved- og stikkledninger for søppelsug. Illustrasjon utarbeidet av COWI, på vegne av Ullensaker kommune.

Samordning av terreng og infrastruktur

Overordnet prinsipper for håndtering av overvann, flomvann og støyskjermingstiltak ble utredet av diverse konsulenter i forbindelse med utarbeidelse av områderegulering for Gystadmarka. For å sikre god, helhetlig planlegging og utbygging, vil en det være nødvendig for en del samarbeid og koordinering med nærliggende felter. Viktig tema her vil være koordinering av tekniske infrastruktur, høyde på terreng og vannveier, høyde på planlagt veier, og en felles strategi for støyskjerming.



Figur 5: Forslått trase for flomvann og vannveier. Illustrasjon utarbeidet av COWI, på vegne av Ullensaker kommune.



Figur 6: Den blå linje vises trase og plassering av støyskjerming langs rv. 174 som foreslått i områderegulering. Skjermingstiltak er visst utenfor område til bebyggelse og anlegg, og strekker seg mellom barnehagen i sør og felt B1 i nord. Illustrasjon viser bebyggelse skissert i områderegulering, utarbeidet av Asplan Viak, på vegne av Ullensaker kommune.



Figur 7: Viser eksisterende støyvoll mellom rv. 174 og barnehagen, sør for planområdet. Eksisterende støyvoll ligger tett ut mot veien, da støyskjerming er mest effektiv i nærheten til kilden.

Felles kommunal veinorm

"Felles kommunal veinorm" erstatter tidligere veinormer som har vært i bruk i kommunene. Veinormen er utarbeidet i et samarbeid mellom kommunene Eidsvoll, Enebakk, Fet, Gjerdrum, Nannestad, Nes, Nittedal, Rælingen, Skedsmo, Sørum og Ullensaker.

Veinormen skal sikre at alle vei- og gateanlegg i kommunen utformes og bygges etter mål om fremkommelighet, trafiksikkerhet og miljø. Veinormen er forenklet og komprimert sammenlignet med Statens vegvesens veinormaler.

4. FORSLAGSSTILLERS FAGLIG BEGRUNNELSE

Stedsanalyse



Figur 8: Enkel stedsanalyse, illustrasjon Arcasa Arkitekter AS.

Planområdet ligger sentralt som del av Gystadmarka, med gangavstand til kollektivtilbudet, skole, idrettsanlegg og barnehage og flere servicetilbud i umiddelbar nærhet. Planområdet avgrenses i vest av Rv.174 og i sør av en barnehage og Markavegen. Sør for planområdet ligger Gystadmarka skole, Jessheim Stadion og en rekke idrettstilbud. Ellers er området omkranset av andre boligfelter som også er i oppstartsfasen av sine egne detaljreguleringsplaner. Feltets umiddelbare nærhet til barnehage, skole og idrett samt andre småhusområdet tilsier at feltet er godt egnet for en stor andel barnefamilier. Tomten ligger på kote +203 og +204, og er nesten helt flat.

Plangrep		Stedsanalyse	
	Planområde	B2	Felt betegnelse (områderegulering)
	Ny bolig felt		Bollig (under planlegging)
	Ny støyskjerming		Sentrums felt (underplanlegging)
	Ny forbindelse		Skole / barnehage (eksisterende)
	Ny avkjørsel		Småhus bebyggelse (eksisterende)
	Nedtrapping høyde		Kjørevei
	Ny grønn akse		Skiløype (under planlegging)
			G/S vei (eksisterende)
			G/S vei (under planlegging)
			Buss holdeplass (eksisterende)
			Støyvoll (eksisterende)
			Veggrent
			Skogområde

Eksisterende bebyggelse/bruk

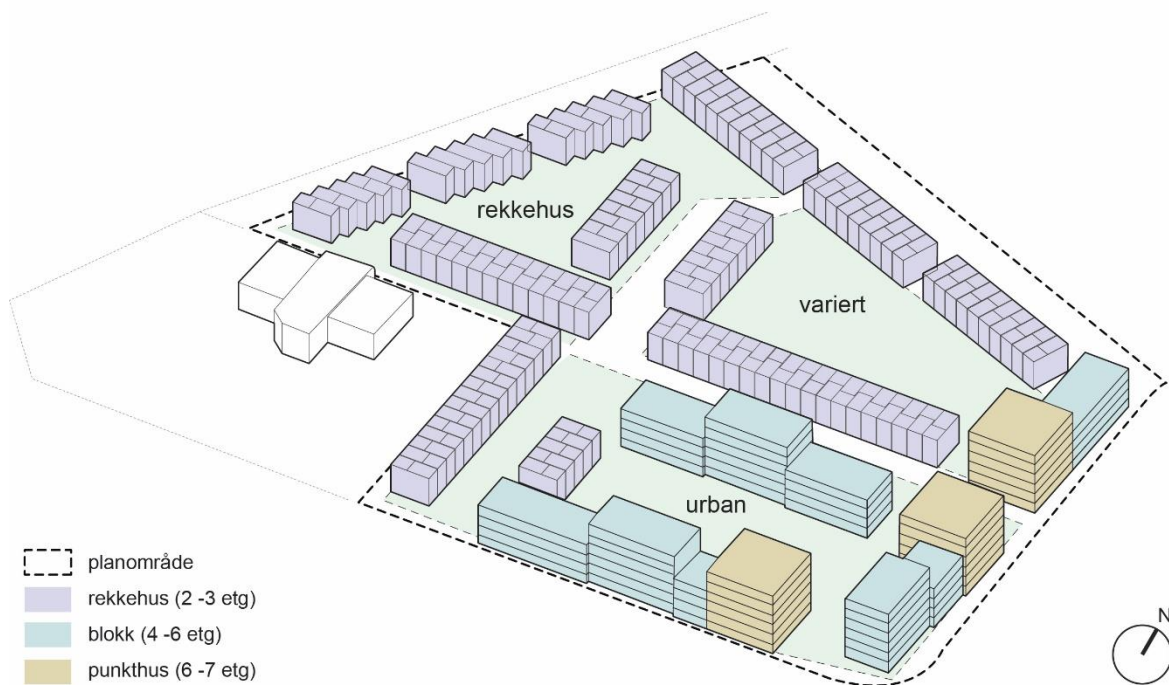
Planområdet ikke utbygget, og består av skogsmark, høyt sannsynlig med høy grunnvannstand.

Arealer

Plangrepet foreslås utnyttet i tråd med overordnet planer, dvs. 120% BRA, eller ca. 36.000 m² BRA bolig.

Plangrep

Det foreslås tre åpne storkvartaler med en god variert bebyggelse, med et stort innslag rekkehus. Plangrepet sikrer store solfylte fellesarealer med gode muligheter for ulike aktiviteter og opphold. Ulik bygningstypologi samt bygningsdybder og lengde på volumene sikrer en variasjon i leilighetstyper. Det vil sikres en egen identitet og særpreg knyttet til storkvartalet gjennom en bevisst utforming av fasader og uteområder. Det ønskes en å skape en variasjon i høyder, men hovedprinsipp skal likevel følge grepet angitt i områderegulering, med nedtrappingen mot nord og syd.



Figur 9: Tre åpne kvartaler med et stort innslag av rekkehus. Ulik bygningstypologi samt bygningsdybder og lengde på volumene sikrer en variasjon i leilighetstyper. illustrasjon Arcasa arkitekter AS

Bebyggelsesstruktur

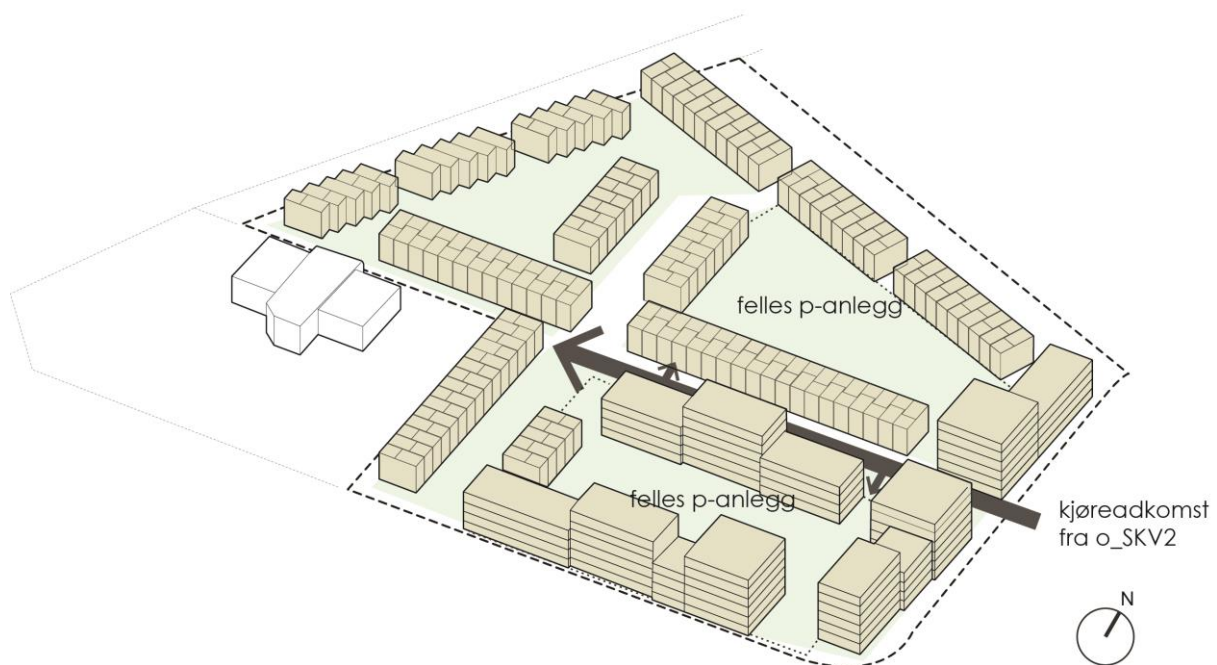
De tre kvartaler har en variert blanding av lameller, punkthus og rekkehus. Det kvartalet som henvender seg mot områdets hovedgate ha den mest «urbane» bebyggelsesstrukturen med hovedvekt på leiligheter i en kombinasjon av lamell og punkthus. Høydene på blokkbebyggelse skal varieres fra 4-7 etasje. Leilighetsbebyggelse fortsetter langs den offentlig adkomst vei (felt o_SKV2),

med en nedtrapping i høyde til kun 4 etasjer mot felt B1. Det skal være lav bebyggelse mot både felt B1, og den eksisterende barnehage. Det plasseres rekkehus med 2-3 etasjer mot disse feltene.

Flere åpninger mellom byggene sikrer et godt finmasket forbindelsesnettverk, og gir mulighet for flere gjennomgående boenheter som ivaretar støykravet. Leilighetene vil ha en fasade som henvender seg mot et felles, og stille gårdsrom. En åpen kvartalsstruktur med innslag av punkthus gir mange fasader med to himmelretninger, og mange hjørne- og endeleiligheter; noe som sikrer gode forhold for mange boenheter.

Adkomst for kjørende, sykkel og gående

Vi foreslår en ny felles adkomstvei fra regulert offentlig kjørevei inn fra øst (felt o_SKV2). Nedkjøring til felles parkeringsanlegg er tenkt fra denne nye internveien. Grunnvannsstand i området er høy, og det er en føring i områderegulering at grunnvannsstand ikke skal senkes. I utgangspunkt skal nytt kjellerareal ligge over grunnvannsnivået, noe som i praksis betyr terrenget må heves. Hovedvekten av parkering skal skje i felles kjelleranlegg, men noen rekkehus med carport på terreng skal vurderes.



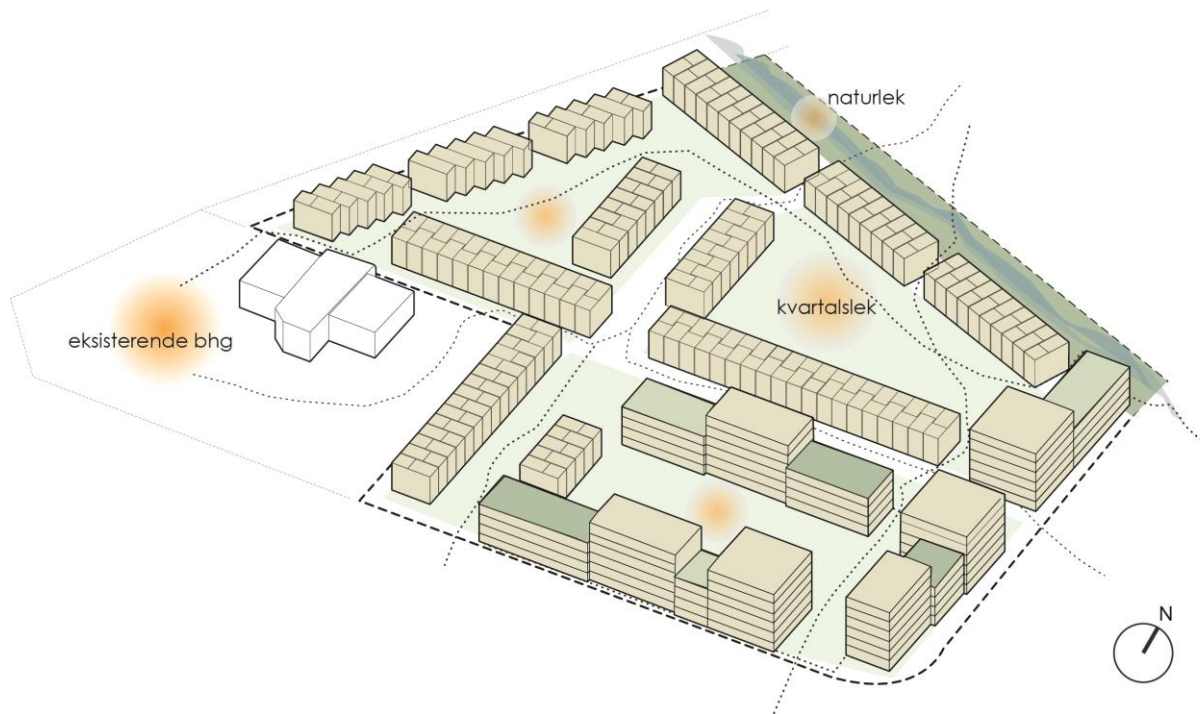
Figur 10: Kjøreadkomst er tenkt fra felt o_SKV2. illustrasjon Arcasa arkitekter AS

Uteoppholdsarealer

Ifølge krav i områdereguleringen, avsettes det areal til en grønn akse som skal være felles mellom felt B1 og B2. Den grønne trasèen skal bidra til gode løsninger for håndtering av overvann, og til å øke området biologiske mangfold. Med god utforming kan denne grønne trasèen også skape flere gode forbindelser på tvers av boligfeltene og tilby ulike typer lekeareal. Minimum bredde på dette feltet skal være 15 meter, men en mer variert utforming kan også vurderes.

Det skal settes av 45 m² uteoppholdsareal per 100 m² BRA boligareal for rene boligområder. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen. Minimum 25 m² av disse skal opparbeides til lekeareal for barn på terreng, og det forventes at det vil etableres felles uteareal på tak på store deler av blokkbebyggelse. De åpne kvartalsstrukturer gir tre tydelig gårdsrom som sikrer flere, skjermede og store sammenhengende utearealer.

Forslagsstiller legger til grunn at arealet til den felles grønne akse kan inngå som en del av uteoppholdsareal og lekeplasser.



Figur 11: Uteoppholds- og lekeareal. Grønne akse, felles med felt B1. Åpen kvartalsstruktur skaper gode muligheter for mange interne forbindelser og sambruk av areal. illustrasjon Arcasa arkitekter AS

Gang- og sykkelforbindelser

Hele Gystad området skal planlegges slik at myke trafikanter prioriteres. Det legges derfor opp til nye og forbedrete forbindelser for gående og syklende gjennom planområdet skal møte de nærliggende feltene og parkområdene på en god måte.

Miljøfaglig forhold

Planområdet er utsatt for støy. I områdereguleringen er det lagt til grunn at området skal behandles som avviksområde. Det åpner for at det kan etableres støyfølsom bebyggelse i støyutsatte områder under forutsetning av støykrav kan ivaretas gjennom avbøtende tiltak. Støyskjermingstiltak som strekker seg fra barnehagen i sør, forbi vårt planområde, og frem til felt B1 i nord må innlemmes i planen, i samarbeid med nabofeltene. En felles strategi for høyder på terreng og vannveier for overvann og flomvann vil også være viktig. Avklaringer med kommune om høyde på offentlig veier, vil være viktig tidlig i planprosessen.

Miljø og bærekraft

Planforslaget vil bidra til en oppgradering av området med fokus på bærekraftige løsninger og byøkologiske prinsipper.

Det vil utredes i planprosessen hvordan håndtering av overvann kan innlemmes som en integrert del av utearealene slik at det gis en tilleggsverdi og som opplevelseselement.

Energiløsning

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, og det tilbys fjernvarme der.

Forslagsstiller vil avklare dette med tilbyder og kommunen gjennom planprosessen.

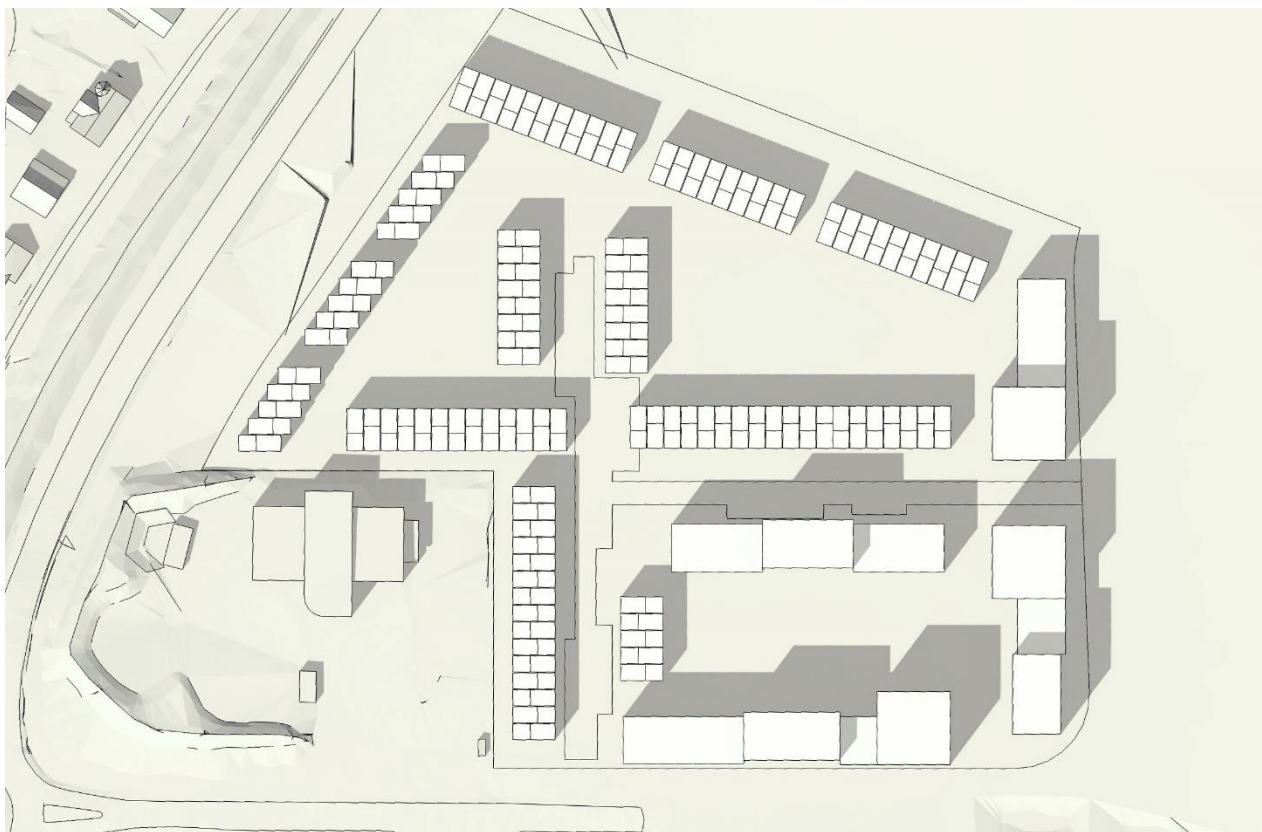
Soldiagram

Minst 50 % av uteareal skal være solbelyst kl. 15 vårjevndøgn.

Planområdet vil ha gode solforhold og i liten grad bli påvirket av omkringliggende utbygging. Prosjektet vil heller ikke påvirke omkringliggende tomter og bebyggelse med hensyn til sol- og skygge.



Figur 12: Sol + skygge, 1. Mai, kl.12. illustrasjon Arcasa arkitekter AS

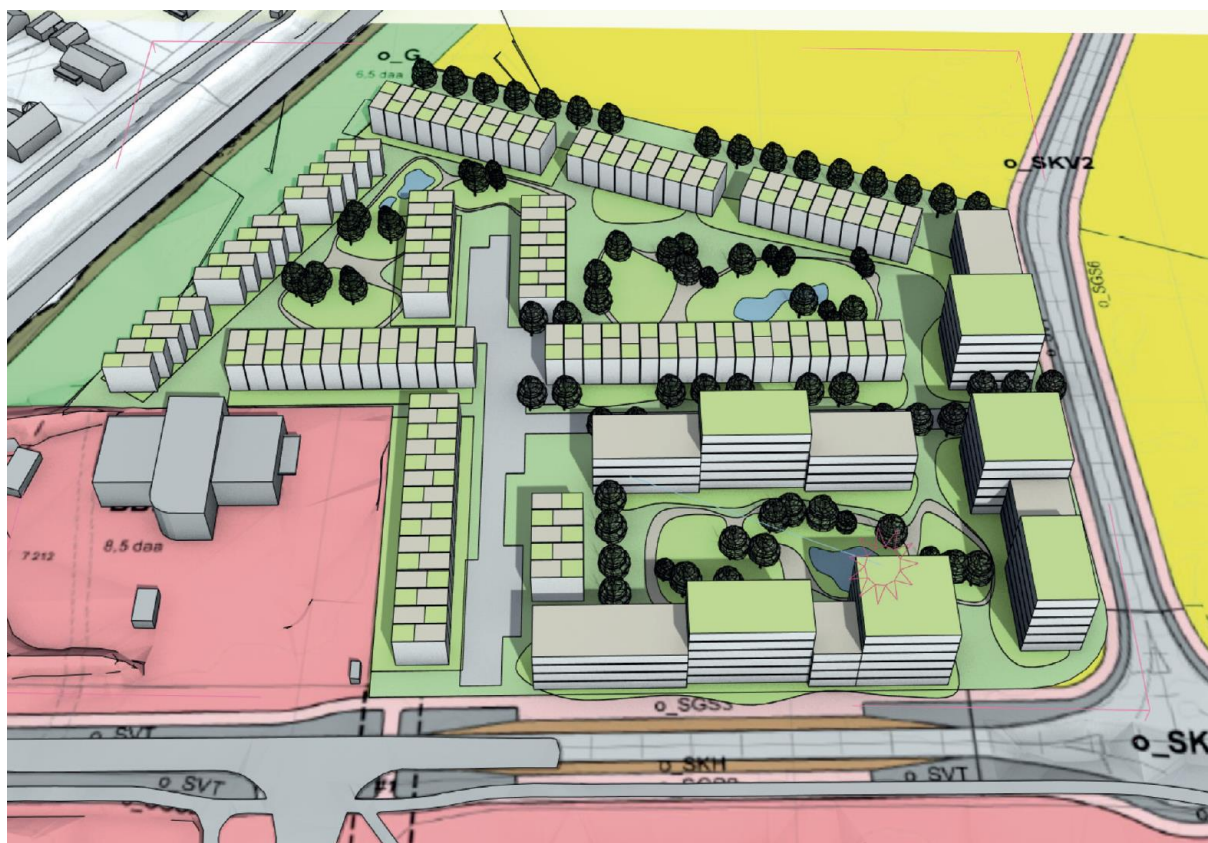


Figur 13: Sol + skygge, 1. Mai, kl.15. illustrasjon Arcasa arkitekter AS



Figur 14: Sol + skygge, 1. Mai, kl.18. illustrasjon Arcasa arkitekter AS

5. ILLUSTRASJONER



Figur 15: Skisseprosjekt sett fra syd, illustrasjon Arcasa arkitekter as



Figur 16: Skisseprosjekt sett fra øst, illustrasjon Arcasa arkitekter as



Figur 17: Skisseprosjekt sett fra nord, illustrasjon Arcasa arkitekter as



Figur 18: Skisseprosjekt sett fra vest, illustrasjon Arcasa arkitekter as

6. ANDRE OPPLYSNINGER

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

Det forventes samarbeid med andre utbyggere/ grunneiere, fjernvarmeleverandør og flere kommunale myndigheter. En tidlig avklaring med kommunen / andre grunneier og OK høyde på nærliggende veier, G/S veier er viktig, samt med avklaringer om planlagt utvidelse på Rv. 174.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Feltet er del av en kommunedelplan og en områdeplan. Det antas derfor at det ingen vesentlige interesser påvirkes (negativt) av planarbeidet.

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

Forslagsstiller vurderer at det kun er behov for at ordinær varsling gjennomføres.

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

Eiendommen per i dag har ingen adresse, og det kan være behov for at nye interne veier få et eget navn.

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

Ja.

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

Ja.

Iht. gebyrregulativet til Ullensaker kommune er oppstartsmøte gebyrbelagt. Hvem skal fakturaen sendes til?

Fredensborg Bolig AS

Ved/ Oli Antonsson

Org nr 919 998 296

Adresse:

Stensberggata 27, N-0170 Oslo

Faktura skal gjerne merkes **Gystadmarka** og prosjektnummer **1133**

Hvis dere ikke har mulighet for å levere e-faktura i EHF format ennå, er alternativet inntil videre å sende filen i PDF format vedlagt en e-post til:

faktura@heimstaden.no