

Oslo, 21.09.2020

**VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID
DETALJREGULERING AV GYSTADMARKA FELT B2
GNR/BNR 7/222, ULLENSAKER KOMMUNE**

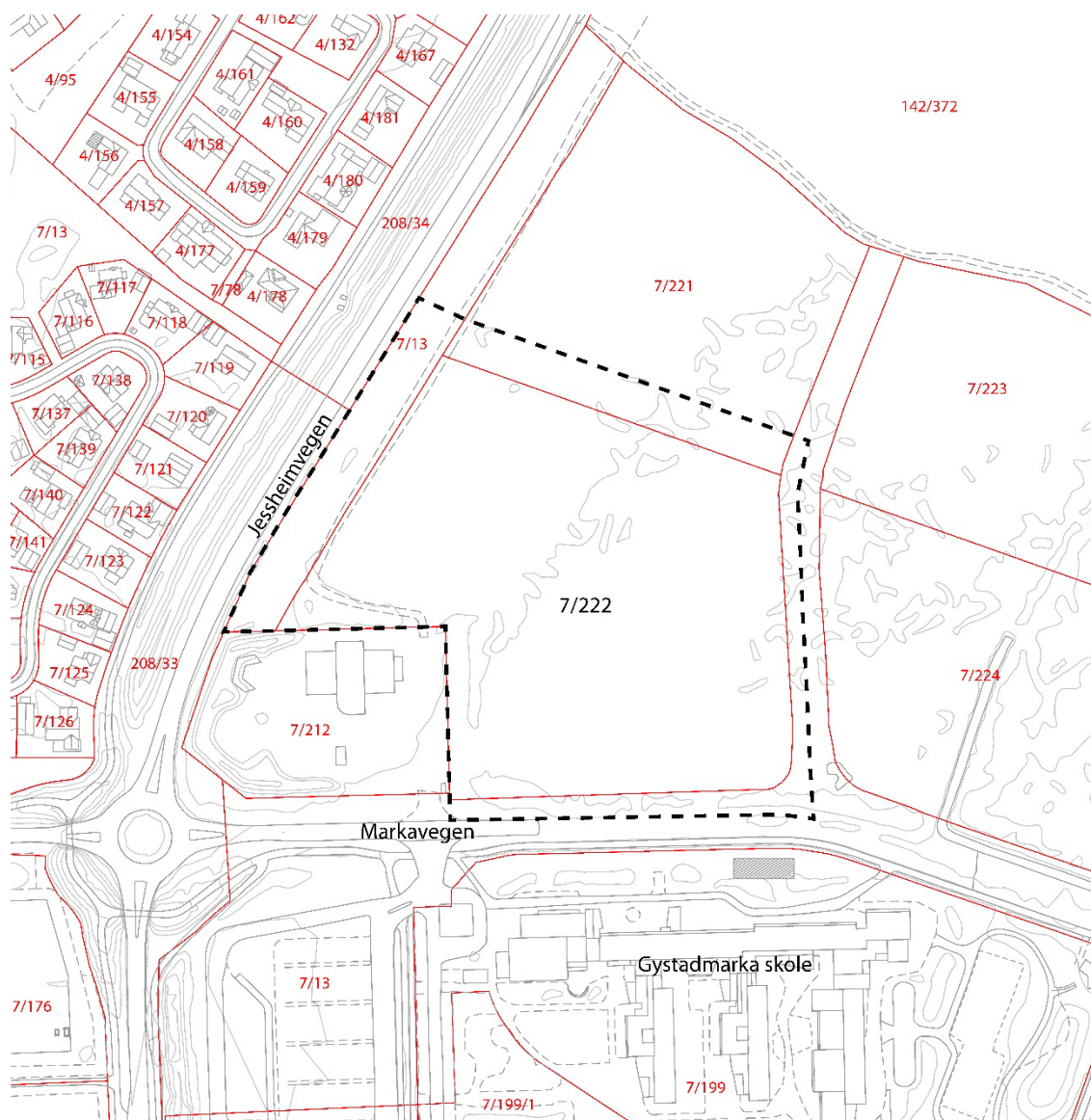
I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8, varsles det herved om oppstart av detaljregulering for Gystadmarka Felt B2 i Ullensaker kommune. Arcasa arkitekter as utarbeider reguleringsplanen på vegne av Fredensborg Bolig AS.



Figur 1 – Planområdet er markert med rød stiplet linje.

Planområdet ligger sentralt som en del av Gystadmarka, med gangavstand til kollektivtransport, skole, idrettsanlegg og barnehage. Området avgrenses av RV174 i vest og barnehage og Markavegen i sør. Det finnes ingen bebyggelse innenfor planområdet og den nærmeste bebyggelsen er institusjoner som skole og barnehage. På andre siden av RV174 er det områder med frittliggende småhusbebyggelse.

Området som varsles er på cirka 39,6 dekar og omfatter eiendommen gnr./bnr. 7/222, i tillegg til deler av 7/221 og 7/13. Deler av omkringliggende eiendommer er inkludert for å ivareta etableringen av en kjøreveg og sikre god tilknytning til områdene rundt. Forslag til planavgrensning er vist i figur 2.



Figur 2 – Den foreslåtte planavgrensningen omfatter eiendommene 7/222. Planområdet er markert med svart stiplet linje.

HENSIKTEN MED PLANFORSLAGET

Formålet med detaljreguleringen 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. Boligområdet skal utvikles med varierte høyder og boligtypologier. Bebyggelsens tetthet skal avtrappes mot nord og vest, og i overgangen til felt B1 i nord skal det innlemmes et grøntdrag. Parkering løses hovedsakelig i felles parkeringskjeller. Adkomst foreslås fra regulert offentlig kjøreveg fra øst.

PLANSTATUS

I kommuneplanen er området avsatt til "fremtidig boligbebyggelse". Det finnes en områderegulering for Gystadmarka, vedtatt 17.04.2018, som ivaretar felles planlegging av området. Her er planområdet benevnt som "Felt B2". Innenfor feltet åpner reguleringen for en utnyttelse på %-BRA = 120 % og byggehøyde inntil 7 etasjer.

VURDERING AV BEHOV FOR KONSEKVENsutredning

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

INFORMASJON

Opplysninger om planarbeidet kan fås ved henvendelse til Arcasa arkitekter as v/Astrid Asla, telefon: 22 71 70 70 eller e-post: astrid.asla@arcasa.no.

Varslingen er tilgjengelig på kommunens nettsider under menyvalg Høringer i varslingsperioden.

MERKNAD TIL VARSEL OM OPPSTART

Ved varsel om oppstart (dette varselet) kan du komme med innspill til planavgrensningen, ønsker for planarbeidet og informasjon du sitter på og som du mener kan ha betydning for planarbeidet. Det gjøres oppmerksom på at innsendte merknader ikke blir besvart med brev, men følger saken til politisk behandling.

Merknader og synspunkter sendes til Arcasa arkitekter as v/Astrid Asla, e-post: astrid.asla@arcasa.no med kopi til Ullensaker kommune, postmottak@ullensaker.kommune.no.

Frist for innsending av merknader og innspill er 23. oktober 2020.

VIDERE SAKSGANG

Etter at fristen for innspill er utløpt vil innspillene samles opp og tas med videre i planarbeidet. I videre planprosess utarbeides et komplett planforslag som oversendes kommunen.

Når et komplett planforslag er mottatt, forberedes det til førstegangsbehandling i FSK. Saksbehandlingstiden for dette er inntil 12 uker. Deretter er planforslaget ute til offentlig ettersyn i minimum 6 uker. Da blir naboer, grunneiere og relevante offentlige organer igjen varslet om planarbeidet med en frist for å komme med innspill. Planarbeidet kunngjøres også i Romerikes Blad og på kommunens hjemmesider.

Etter endt høring blir planen eventuelt justert før den skal til andregangsbehandling i FSK. Saksbehandlingstiden for andregangsbehandling er 12 uker eller en avtalt frist. Deretter skal Kommunestyret vedta reguleringsplanen.

På vegne av forslagsstiller Fredensborg Bolig As.

Med vennlig hilsen

Arcasa arkitekter as

LISTE OVER VARSLEDE INSTANSER

Eiendommer i planområdet og tilgrensende eiendommer

7/212 – Læringsverkstedet AS
4/179 – Ellen Kristin Knai Nilsen
4/178 – Ola Haugset
7/119 – Signy Helene O Svensson
7/120 – Ida Skjønhaug Einarsen
7/121 – Anne Merete Røssaak
7/122 – Ove Rosenlund
7/123 – Jørn Harry Johansen
7/124 – Gitte Erlandsen
7/125 – Hilde Aass Andersson
7/126/0/1 – Tirilltoppen Holding AS
7/126/0/2 – Svein Arne Trøen
4/180 – Knut Røn
4/181 – Hans Petter Krydsby
4/167 – Ole Arnegård

Offentlige organer og andre interesserte

Statens Vegvesen
Viken fylkeskommune
Fylkesmannen i Oslo og Viken
Elvia AS
RUTER AS
Øvre Romerike Brann og redning IKS
Ullensaker Idrettsråd
Bane NOR
Bane NOR eiendom
NVE Region Øst
Gystadmyr Grønt sameie
Forum for natur og friluftsliv Akershus
Eldrerådet i Ullensaker kommune
Ullensaker kulturråd
Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne
Ullensaker Grunneierlag