

BoligPartner AS

► Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan Kisatunet, Ullensaker kommune

1.gangsbehandling: 11.02.2020 (KST sak 8/20)
Vedtatt: 15.09.2020 (KST sak 83/20)

Oppdragsnr.: 5180584 Dokumentnr.: 004-3 Versjon: E04 Dato: 2020-08-18



Planbeskrivelse

Detaljreguleringsplan Kisatunet, Ullensaker kommune

Oppdragsnr.: 5180584 Dokumentnr.: 004-3 Versjon: E04

Oppdragsgiver: BoligPartner AS
Oppdragsgivers kontaktperson: Stein Ø Klynderud
Rådgiver: Norconsult AS, Skansen 2E, NO-2670 Otta
Oppdragsleder: Ola Aspeslåen
Fagansvarlig: Petter Kittelsen
Andre nøkkelpersoner: Janne Trøstaker
Line Brånå Bergum
Ann Ginzkey

E04	2019-11-13	For godkjenning. Korrigert etter tilbakemelding fra kommunen	OIAsp	AnGin	OIAsp
E03	2019-10-31	For godkjenning. Korrigert etter tilbakemelding fra kommunen	OIAsp	AnGin	OIAsp
E02	2019-09-11	For godkjenning hos myndigheter - Korrigert etter tilbakemelding	OIAsp	AnGin	OIAsp
E01	2019-07-08	For godkjenning hos myndigheter	LiBBe/OIAsp	AnGin	OIAsp
D01	2019-07-01	For godkjenning hos oppdragsgiver	LiBBe/OIAsp	AnGin	OIAsp
A01	2018-12-17	Foreløpig utkast	LiBBe	AnGin	OIAsp
Versjon	Dato	Beskrivelse	Utarbeidet	Fagkontrollert	Godkjent

Dette dokumentet er utarbeidet av Norconsult AS som del av det oppdraget som dokumentet omhandler. Opphavsretten tilhører Norconsult AS. Dokumentet må bare benyttes til det formål som oppdragsavtalen beskriver, og må ikke kopieres eller gjøres tilgjengelig på annen måte eller i større utstrekning enn formålet tilsier.

► Sammen drag

Det fremmes forslag til detaljreguleringsplan for boliger på Nordkisa i Ullensaker kommune. Hensikten med planen er å tilrettelegge for konsentrert boligbebyggelse med tilhørende anlegg. Forslag til reguleringsplan omfatter område angitt som B4 i kommunedelplan for Nordkisa, vedtatt 08.11.10. Arealet angitt som B4 er på ca. 13,5 daa og omfatter eiendommene gnr. 104 bnr. 9 og gnr. 104 bnr. 114. Området er gitt navnet Kisatunet. Planforslaget omfatter, i tillegg til utbyggingsområdet, omkringliggende eksisterende boliger, og grenser i øst mot Fv. 1554 Kisavegen. Atkomst til byggeområdet er via Turvegen som har avkjørsel fra Fv. 1554. Veggen som i dag nyttes til eksisterende boliger skal også betjene planlagte boliger.

I boligbyggeprogrammet for Ullensaker kommune er det for område B4 gitt en ramme på 20 nye boenheter, noe som er utgangspunkt for planforslaget. Planforslaget omfatter bygging av 22 nye boligenheter, i form av konsentrert bebyggelse. Det er innarbeidet et felles utomhusareal som for boligene, og planforslaget legger opp til 2 biloppstillingsplasser pr. boenhet. Disse anlegges i tilknytning til boligen.

Det er utarbeidet en VA-plan som beskriver anbefalt løsning for vannforsyning og avløp. Planen skisserer ny vannledning og omlegging av eksisterende spillvannnett samt driftsansvar for ledningsnettet. Innenfor planområdet er det regulert inn areal med hensyn til renovasjon og plassering av nettstasjon.

Det er gjennomført en støyanalyse for utbyggingsområdet. Denne viser at det er nødvendig med etablering av støyskjerm mot Kisavegen for å oppnå tilstrekkelige støynivåer under nedre grenseverdi for gul støysone på uteoppholdsarealer. En støyskjerm på 2,3 m langs Kisavegen vil gi tilstrekkelig støyskjerming.

Det er utarbeidet en teknisk plan for avkjørsel og veg. I planlegging av avkjørsler og veger er det tatt utgangspunkt i forslag til vegnormal for Ullensaker kommune og Statens vegvesen sin Håndbok N100. Det blir nødvendig med en oppgradering av Turvegen og en omlegging av avkjørselen fra Fv. 1554. Den tekniske planen omfatter også oppgradering og forlenging av vegarm sørøstover.

Innhold

1	Bakgrunn	6
2	Saksgang	7
2.1	Oppstart av reguleringsarbeid	7
2.2	Medvirkning og informasjon	7
2.3	Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram	7
3	Beskrivelse av planområdet	8
3.1	Planområdets beliggenhet	8
3.2	Planstatus	11
3.2.1	<i>Rikspolitiske retningslinjer</i>	11
3.3	Trafikkforhold, atkomst, støy	12
3.4	Naturmiljø og landbruk	13
3.5	Kulturminner	13
3.6	Infrastruktur og overvann	14
3.7	Friluftsjnteresser	14
3.7.1	<i>Kommunedelplan Nordkisa</i>	15
3.7.2	<i>Reguleringsplan for Nordkisa, planID 132</i>	15
3.7.3	<i>Boligbyggeprogrammet</i>	15
3.7.4	<i>Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.</i>	16
4	Beskrivelse av planforslaget	17
4.1	Arealbruk	17
4.2	Bebyggelse og tiltak	17
4.2.1	<i>Boliger</i>	17
4.3	Grad av utnyttning	18
4.4	Parkering	19
4.5	Byggegrenser	19
4.6	Uteoppholdsareal/lekeplass	19
4.6.1	<i>Andre typer bebyggelse og anlegg</i>	19
4.6.2	<i>Energianlegg</i>	19
4.6.3	<i>Renovasjonsanlegg</i>	20
4.7	Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur	20
4.7.1	<i>Kjøreveg</i>	20
4.7.2	<i>Fortau (venteareal)</i>	20
4.7.3	<i>Annen veggrunn</i>	20
4.7.4	<i>Grønnstruktur</i>	20
4.8	Hensynssoner	21
4.8.1	<i>Høyspenningsanlegg</i>	21

4.8.2	Støy	21
4.8.3	Frisiktssone	21
4.8.4	Rekkefølgebestemmelser	21
5	Illustrasjonsplan	22
5.1	Bygningenes plassering og utforming	22
6	Konsekvenser av planforslaget	23
6.1	Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål	23
6.1.1	Kommunedelplan Nordkisa	23
6.1.2	Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus.	24
6.1.3	Forhold til boligbyggeprogrammet	24
6.2	Kommunaltekniske forutsetninger	25
6.3	Naturkvaliteter og biologisk mangfold	25
6.4	Skog og landbruksinteresser	26
6.5	Grunnforhold	26
6.6	Friluftsliv	27
6.7	Kulturminner og kulturmiljø	27
6.8	Sol, skygge	29
6.9	Landskap	29
6.10	Støy	30
6.11	Trafikk og parkering.	30
6.12	Konsekvenser for barn og unge	30
6.13	Universell utforming	31
6.14	Risiko og sårbarhetsanalyse	31
7	Merknader ved varsel om oppstart	32
8	Vedlegg	38

1 Bakgrunn

Detaljreguleringsplan for Kisatunet fremmes av Norconsult AS på vegne av BoligPartner AS. Formålet med planen er å tilrettelegge for utbygging av boliger på Nordkisa i Ullensaker kommune.

Utarbeidelse av en detaljplan for boligområdet er en oppfølging av intensjonen i kommunedelplan for Nordkisa vedtatt 08.11.10, der området er angitt som område for fremtidige boliger. Hensikten med planen er tilrettelegging for boligutvikling.

Planen er utarbeidet i tråd med plan- og bygningsloven gjeldende fra 1. juli 2009 og er utarbeidet i henhold til Sosi-versjon 4.5.

Det ble sendt anmodning om oppstartsmøte 12.02.18 med vedlagt planinitiativ og illustrasjon. Foreløpige skisser på dette tidspunktet viste 54 boenheter og en utnyttelsesgrad på BYA=40% for utbyggingsområde B4 i kommunedelplan for Nordkisa. På bakgrunn av drøftinger i formannskap den 20.03.18 ble antallet enheter redusert og type boenheter endret. Ytterligere føringer og rammer for planarbeidet ble avklart i oppstartsmøtet med Ullensaker kommune den 20.06.18.

Varsel om oppstart ble sendt 09.07.18 med frist for merknader 15.09.18. Ved varsel om oppstart ble det tatt utgangspunkt i planlegging av varierte boligtyper med inntil 37 boenheter. På bakgrunn av merknader i forbindelse med varsel om igangsatt planarbeid, er løsningsforslaget endret noe i forhold til det som ble skissert ved varsel om oppstart. Dette gjelder bl.a. plassering av parkeringsplasser/carporter og antall boenheter. Planforslaget legger nå opp til 22 boenheter.

2 Saksgang

2.1 Oppstart av reguleringsarbeid

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort i lokalavisa Romerikes Blad og Eidsvoll Ullensaker Blad den 07.07.2018 og dokumenter ble gjort tilgjengelig på hjemmesidene til kommunen og Norconsult. Grunneiere og rettighetshavere samt offentlige myndigheter ble varslet med brev og gitt anledning til å komme med innspill til planarbeidet. Varsel om oppstart av reguleringsarbeidet ble utsendt med brev datert 09.07.2018. Frist for innspill var satt til 15.09.2018.

Innkomne merknader ved varsel om oppstart er oppsummert med forslagstillers kommentar i kapittel 7.

2.2 Medvirkning og informasjon

BoligPartner AS gjennomførte besøk hos naboer i nrområdet i juli 2018. Til de naboer som ikke var hjemme på dette tidspunktet, ble det lagt igjen et informasjonsskriv datert 03.07.18 med informasjon om prosjektet og status så langt.

2.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 "Planbeskrivelse og konsekvensutredninger", med tilhørende forskrift.

Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes. En ser for seg en regulering i tråd med kommunedelplan for Nordkisa. Planområdet er avsatt til boligformål i kommunedelplan for Nordkisa. Det er ikke kjente verdier eller kvaliteter i området som krever særlige hensyn og utbyggingen vurderes ikke ha vesentlige virkninger på miljø eller samfunn. Med bakgrunn i dette, vurderes det at utarbeidning av detaljregulering i dette tilfellet ikke faller inn under krav om konsekvensutredning, jf. forskrift om konsekvensutredning av juni 2017.

Tidligere politiske vedtak

Formannskapet i Ullensaker behandlet i møte den 20.03.18, PS 60/18 sak vedr. forutsetninger for fremtidig regulering av område B4. Saken ble fremmet på bakgrunn av anmodning om oppstartsmøte og foreløpige skisser som grunnlag for regulering av B4. I samråd med administrasjon ønsket forslagstiller en forutsigbar planprosess og en avklaring av boligtetthet og boligtyper. Ved behandling i formannskapet ble følgende vedtak enstemmig vedtatt:

PS 60/18 Avklaring antall boenheter og utnytting ved regulering av Nordkisa B4

Arbeidet med reguleringsplan for B4 i Nordkisa kan settes i gang, med følgende føringer:

- Det legges til rette for boligtyper med størrelse tilpasset barnefamilier.
- Boligbyggeprogrammets kvote for 2016 på 20 boliger videreføres, men endelig antall avklares i planprosessen.

3 Beskrivelse av planområdet

3.1 Planområdets beliggenhet

Planområdet ligger på Nordkisa og er lokalisert ca. 600 m fra Nordkisa sentrum. Nordkisa er et tettsted med bl.a. barneskole, barnehage, idrettspark og dagligvare. Nordkisa har en sentral beliggenhet i forhold til større tettsteder, og ligger i en avstand på ca. 10 km til Jessheim og ca. 12 km til Gardermoen. Det ligger en togstasjon på Hauer seter ca. 7 km unna planområdet, og det er busstopp i umiddelbar nærhet til planområdet.

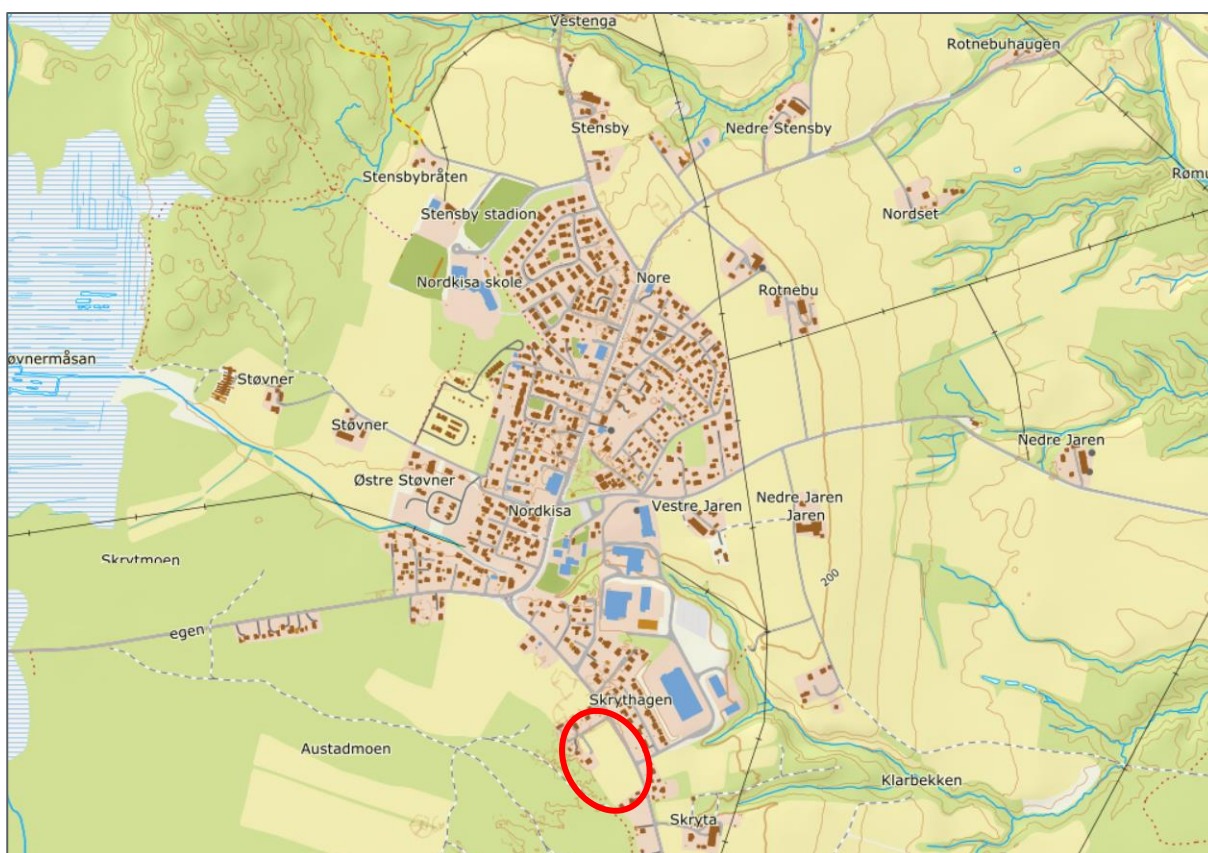


Figur 1 Oversikt over Nordkisa, med markering av aktuelt utbyggingsområde. Kilde: Google Maps

Planområdet er i dag dyrket areal og ligger som en del av jordbrukslandskapet som omkranser Nordkisa. Det er ingen vassdrag over byggeområdet eller i umiddelbar nærhet til dette. Området ligger på Gardermosetningen bestående av breelvvassetning med grusig sand.

Det aktuelle utbyggingsarealet er tilnærmet flatt, og ligger som en naturlig fortetting mellom eksisterende boliger i tilknytning til et større boligområde. Planområdet har skogsarealer i vest og eksisterende bebyggelse og utsikt mot særlig øst. Solforholdene karakteriseres som gode. Det er ikke kjent at lokalklimaet her tilsier at det må tas spesielle hensyn ved planlegging.

Det planlagte utbyggingsområdet er delvis omkranset av 6 boliger i nord, vest og sør. Det er videre eksisterende boligområder på østsiden av Fv. 1554. Det er ikke registrert bevaringsverdig bygninger eller SEFRAK-registreringer i eller i umiddelbar nærhet til planområdet.



Figur 2. Oversiktskart med lokalisering av planområdet.

Planområdet har en størrelse på ca. 21,4 daa og omfatter eiendommene gnr. 104 bnr. 9 og gnr. 104 bnr. 114. I tillegg omfatter planområdet eiendommene med atkomst fra Turvegen gnr. 104 bnr. 37, gnr. 104 bnr. 38, gnr. 104 bnr. 39 gnr. 104 bnr. 40, gnr. 104 bnr. 41 og gnr. 104 bnr. 108. Plangrensen er lagt i vegkant av Fv. 1554 Kisavegen, og deler av gnr. 219 bnr. 17 (grøfteareal) inngår derfor i planområdet.

Foreslått planområde omfatter aktuelt utbyggingsområde samt omkringliggende boliger i nord/nordvest. Det arealet som er planlagt utbygd omfatter ca. 13,5 daa, og samsvarer med det arealet som i kommunedelplanen er avsatt som fremtidig boligbebyggelse og angitt som B4.



Figur 3. Kartet viser plangrense og berørte eiendommer



Figur 4. Ortofoto der planavgrensning er vist med hvit stiplet linje. Kilde: Google Maps

Ved varsel om oppstart inngikk del av Fv. 1554 Kisavegen i planområdet. Dette med tanke på å legge til rette for fotgjengerovergang mellom det nye boligområdet og fremtidig gang- og sykkelveg langs nordsiden av Kisavegen. Iht. Statens vegvesen sine håndbøker er det ikke anbefalt å etablere gangfelt. Dette med utgangspunkt i fartsgrense på stedet. Statens vegvesen mener det heller kan etableres en tilrettelagt kryssing. Med bakgrunn i dette reduseres planområdet slik at plangrensen legges på vestsiden av Kisavegen. Fotgjengerfelt over Kisavegen avklares med Viken fylkeskommune i utarbeidelse av ny gang- og sykkelveg.

3.2 Planstatus

3.2.1 Rikspolitiske retningslinjer

- Kommunedelplan for Nordkisa, vedtatt 08.11.10.
- Regional plan for areal og transport, vedtatt 14.12.15.
- Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (12.06.15).
 - De nasjonale forventningene omhandler mål, oppgaver og interesser som det skal legges vekt på i planleggingen.
- Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal og transportplanlegging.
 - Retningslinjene skal bidra til et godt og produktivt samspill mellom kommuner, stat og utbygger for å sikre god steds- og byutvikling. det skal bl.a. i by og tettstedsområder og rundt kollektivpunkter legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, foretting mv.

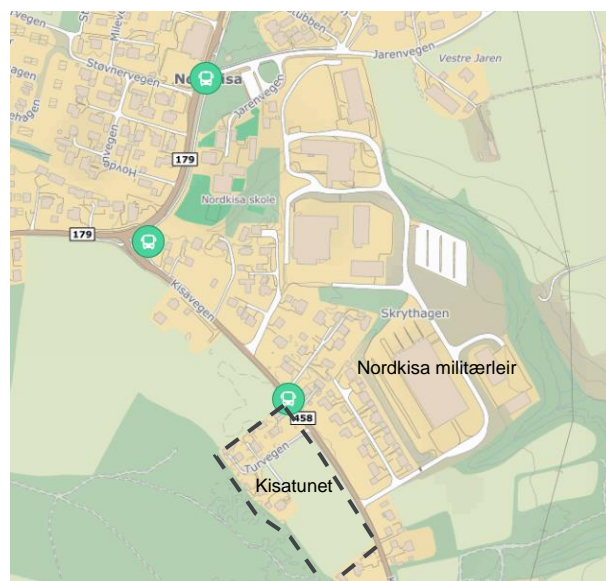
- Rikspolitiske retningslinjer for barn og unge.
 - Skal styrke barn og unge sine interesser i planleggingen, og sikre oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger.
- Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (11.09.14).
- Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2016)

3.3 Trafikkforhold, atkomst, støy

Atkomst til planområdet er via Fv. 1554 Kisavegen. Denne veien tar av fra Fv. 179, som går gjennom Nordkisa, og gir forbindelser til E6 i vest og tettstedet Brårud i øst. Fv. 1554 er iht Statens vegvesen sin webportal vegkart.no oppgitt med ÅDT på 1674 (2018) og fartsgrense 50 km/h. Planlagt atkomst til området er via eksisterende avkjørsel og atkomstveg Turvegen. Turvegen er atkomst til boliger i dag, og bruk av denne vil nødvendiggjøre en opprusting av vegstandard og utbedring av dagens avkjørsel. I forbindelse med forslag til reguleringsplan er det også utarbeidet teknisk plan for avkjørsel, samt utbedring av Turvegen og ny vegarm fra Turvegen og inn til byggeområde.



Figur 6. Eksisterende avkjørsel fra Fv. 1554 Kisavegen til Turvegen. Turvegen vil være atkomst til planlagt boligområde. Kilde: Google Maps/Streetview



Figur 5. Planområdets beliggenhet i forhold til Nordkisa militærleir.

Det ligger bussholdeplasser langs Fv. 1554 i kort avstand til boligområdet med forbindelser til Gardermoen, Jessheim og andre tettsteder i nærheten.

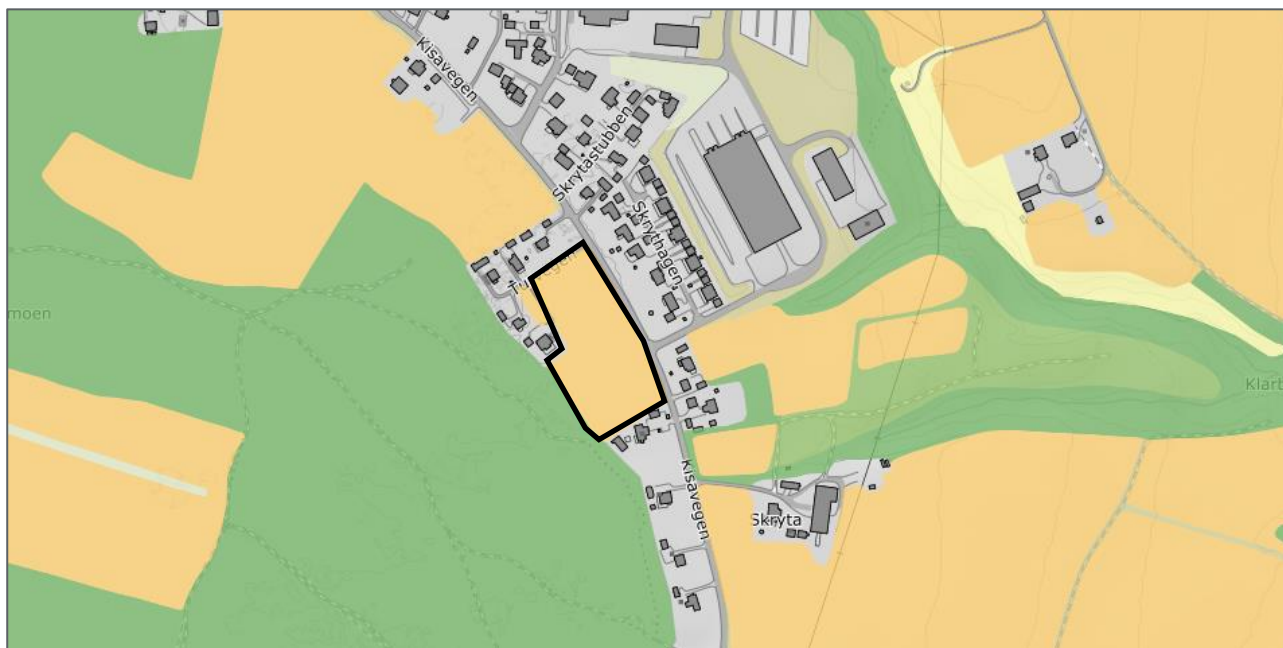
Øst for Fv. 1554 Kisavegen ligger Nordkisa militærleir med atkomst fra fylkesvegen ved planområdet. Her har forsvarsets logistikkorganisasjon en av sine største forsyningsbaser. Leiren huser Regional logistikkledelse Øst-Norge, som ivaretar logistikkberedskap og forsyningstjeneste for Forsvarets avdelinger på Østlandet. I henhold til merknad fra Forsvarsbygg er Nordkisa leir i «Langtidsplanen for Forsvaret» nevnt som et av Forsvarets hovedforsyningsanlegg i landet. Dette fører, ifølge Forsvarsbygg, med seg trafikk av personbiler og tunge militære kjøretøy inn og ut av leiren hele døgnet alle dager.

Samtidig vil den militære trafikken, ifølge Forsvarsbygg, kunne generere støy hele døgnet.

Det er ikke etablert gang- og sykkelveg langs Kisavegen. I gjeldende reguleringsplan for Nordkisa er det regulert inn gang- og sykkelveg på strekningen, på østsiden av Kisavegen.

3.4 Naturmiljø og landbruk

Utbyggingsområdet innenfor planområdet er i dag dyrka mark. Det er ikke registrert særlige viktige naturområder eller arter med stor verdi innenfor planområdet.



Figur 7. Kartutsnittet viser bonitet. Utbyggingsområdet (merket med svart strek) er angitt som fylldyrka mark med god jordkvalitet. Kilde: AR5 (KILDEN).

3.5 Kulturminner

Akershus fylkeskommune har krevd og gjennomført arkeologisk registrering av planområdet. Arkeologisk registrering ble gjennomført høsten 2018. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er nå å anse som oppfylt. Det ble funnet en kullgrop innenfor planområdet. Denne er undersøkt og dokumentert i forbindelse med registreringsarbeidet. Det er ingen nyere tids kulturminner innenfor planområdet. Det vises ellers til rapport utarbeidet av Akershus fylkeskommune, seksjon for kulturminnevern, av 15.03.19.

3.6 Infrastruktur og overvann

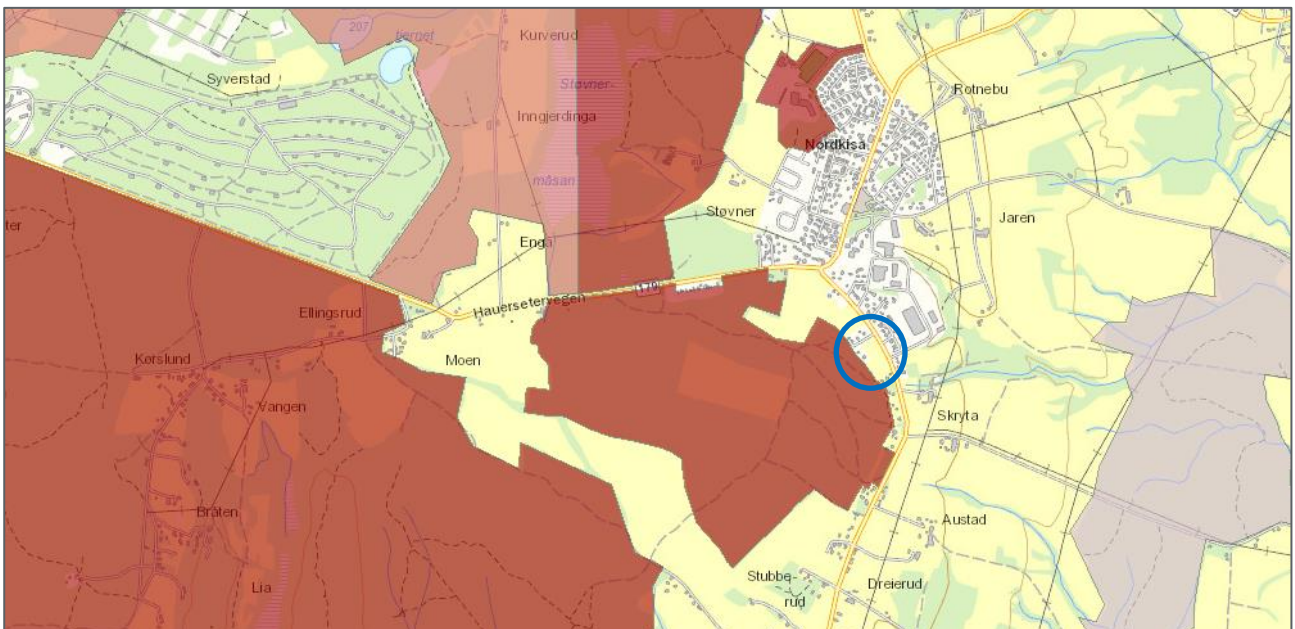
Det er ikke tilstrekkelig kapasitet på VA-nettet med tanke på utbygging av område B4 slik dagens situasjon er. Avløpet fra Nordkisa må først bli snudd til å gå vestover over Fjellberg i retning Jessheim, fremfor sørover mot Algarheim og videre til Jessheim, da det ikke er kapasitet på denne ledningen til å ta imot mer.

Det planlegges videre ny kommunal vannledning fra Nordkisa sentrum og til Algarheim. I dag er det mulig å levere rundt 30 l/s uten at det blir undertrykk i ledningsnettverket rundt. Sannsynlig fremdrift er at prosjektene vil være ferdige i 2020.

Det vises til utarbeidet rammeplan for vann avløp og overvann, rapport utarbeidet av Norconsult AS datert 15.02.19. Rapporten beskriver forslag til løsning for vannforsyning og håndtering av avløpsvann for nytt boligområde. I rammeplanen beskrives det også forslag til løsning for håndtering av overvann, og det er laget en flomberegning. Det er gitt en mer utførlig omtale av rapporten under pkt. 4.2.1.2.

3.7 Friluftstinteresser

I områdene vest for Nordkisa er det store sammenhengende friluftsområder. Disse er registrert som naturterreng for bl.a. innbyggere i Nordkisa. Kartlagt friluftsområde Skrytmoen, som grenser inntil planområdet i vest er registrert som et svært viktig friluftsområde, med en stor brukerfrekvens. Innenfor dette friluftsområdet er det flere stier og fine turmuligheter. På vinterstid er det preparerte skiløyper i dette området.



Figur 8. Kartlagte friluftsområder, planområdet er angitt med blå sirkel. Kartlagt friluftsområde Skrytmoen ligger rett vest for planområdet, og grenser inntil dette. Kilde: Naturbase

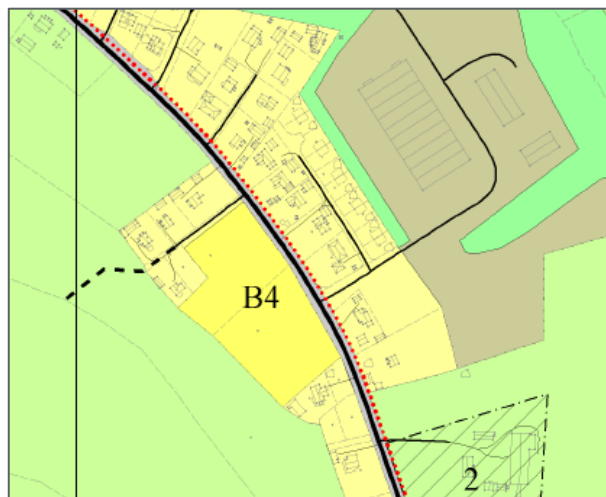
I Nordkisa er det et aktivt idrettsmiljø. I Nordkisa sentrum, ca 600 m fra planområdet, finnes det bl.a. idrettspark og lysløype. Her finnes også en stor flerbrukshall, fotballhall, kunstgressbane og ballbinge.

Man ser det som viktig at det er enkel og direkte atkomst til det store friluftsområdet vest for planområdet, og vil derfor legge til rette dette i reguleringsplanen.

3.7.1 Kommunedelplan Nordkisa

I kommunedelplan for Nordkisa, vedtatt 08.11.2010, er område B4 avsatt til boliger.

Planlagt utbygging samsvarer i hovedsak med overordnet plan. Det er imidlertid lagt opp til en høyere utnyttelsesgrad enn hva kommunedelplanen angir, og det har med bakgrunn i dette vært dialog med kommunen for å avklare forutsetningene i forhold til dette, jf. avsnitt 2.3.



Figur 9. Kommunedelplan Nordkisa

3.7.2 Reguleringsplan for Nordkisa, planID 132

Reguleringsplan for Nordkisa, planID 132, vedtatt 29.10.90, omfatter ikke det aktuelle utbyggingsarealet, men eksisterende boliger nord for Turvegen og sør for utbyggingsområdet. Fv. 1554 Kisavegen inngår også i reguleringsplanen. I gjeldende reguleringsplan er det regulert inn gang- og sykkelveg på østsiden av Kisavegen. Det foregår ikke planarbeid for tilgrensende områder.



Figur 10. Reguleringsplan for Nordkisa

3.7.3 Boligbyggeprogrammet

I henhold til boligbyggeprogram 2016-2030 for Ullensaker kommune, vedtatt 10.05.16, ligger B4/Kisatunet inne med en kvote på 20 boenheter.

75	Nordkisa B4 Innspill datert 19.5.15 og 21.1.16.	1. Området er avsatt til boligformål i kommunedelplanen. Det foreligger ikke reguleringsplan. 2. Grunneier ønsker å bygge 2- eller 4-mannsboliger. Ønsker i innspill 21.1.16 at kvoten videreføres som foreslått. 3. Utnyttelse av området må avklares gjennom detaljregulering. Kvoten opprettholdes i første periode.				
		2016	2017 – 2019	2020 – 2022	2023-2030	SUM
	Kvote	20				20

Figur 11. Utsnitt av tabell fra Boligbyggeprogram 2016-2030 for Ullensaker kommune.

Dette planforslaget legger til grunn en utbygging av 22 boligenheter, dvs en økning med 2 enheter i forhold til gitt ramme i boligbyggeprogrammet.

3.7.4 Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus.

Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015, tar for seg hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. Jessheim er i planen definert som regional by, og er dermed utpekt som særlig innsatsområde for økt by- og næringsutvikling. Strategien innebærer at Jessheim skal videreutvikles som regional by og dermed skal ta en høy andel av veksten. I retningslinjene til den regionale planen fremgår det at i kommuner med regionale byer legges det til rette for at minimum 90 % av bolig- og arbeidsplassveksten i kommunen skjer innenfor prioriterte vekstområder.

Retningslinjene legger opp til at 10 % av vekst tas utenfor prioriterte vekstområder. I regional plan for areal og transport er det sagt følgende: «Mindre tettsteder med stabile og gode nærmiljø er en positiv ressurs for regionen. Det gir de som ønsker det muligheten til å velge en annen type bomiljø enn det de prioriterte vekstområdene kan tilby. Nærservice, turisme, landbruks- og andre stedsrelaterte næringer tilfører også de mindre tettstedene viktige samlingspunkt og arbeidsplasser». Nordkisa og det aktuelle planområdet ligger utenfor prioritert vekstområde. Dette innebærer at det er en klar begrensning på spredt vekst, men at det blir lagt til rette for utbygging / vedlikeholdsvekst for å opprettholde stabile bomiljø. Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det bør legges opp rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange.

I arealstrategien i regional plan fremgår det at vern bør gå foran vekst utenfor de prioriterte vekstområdene. Dette kan f.eks. gjelde vern av landbruksjord. Gjennom kommunedelplan for Nordkisa er det planlagte utbyggingsarealet B4 omdisponert fra landbruk til byggeområde.

Den regionale grønnstrukturen blir heller ikke utfordret gjennom utbygging av aktuelt område B4, og sammenhengende struktur for biologisk mangfold og friluftsliv blir beholdt. Utbyggingsområde B4 har veldig god tilgjengelighet til disse store friluftsområdene, noe som i et folkehelseperspektiv vil være positivt. God tilgjengelighet til friluftsområder er viktig for befolkningens helse, trivsel og livskvalitet.

4 Beskrivelse av planforslaget

4.1 Arealbruk

Tabell 1 - Oversikt arealbruk i planområdet.

Reguleringsformål	Areal
Boligbebyggelse, konsentrert	10,3 daa
Boligbebyggelse, frittliggende	7,1 daa
Andre typer bebyggelse (inkl. energianlegg, renovasjonsanl.)	0,1 daa
Uteoppholdsareal (lekeplass/fellesareal)	0,3 daa
Lekeplass	0,5 daa
Kjøreveg	1,5 daa
Annen veggrunn – tekniske anlegg	1,3 daa
Annen veggrunn – grøntareal	0,1 daa
Grønnstruktur – Turveg	0,1 daa
SUM	21,4 daa

4.2 Bebyggelse og tiltak

4.2.1 Boliger

Byggeområdet på eiendom gnr. 104 bnr.9 og gnr. 104 bnr. 114 reguleres til konsentrert småhusbebyggelse, BKS1 og BKS2. Eksisterende boligeiendommer innenfor planområdet reguleres til frittliggende småhusbebyggelse, BFS1 og BFS2. Planen vil legge til rette for varierte boligtyper i form av eneboliger, kjedede boliger og tomannsboliger innenfor områdene for konsentrert småhusbebyggelse.

Det er ellers lagt opp til at garasjer og carporter blir bygget i direkte tilknytning til hver enkelt boligenhet.

4.2.1.1 Energiløsninger

Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme. Hovedoppvarmingskilde vil være elektrisitet. I tillegg vil alle boenheter bli prosjektert med lukket, rentbrennende ildsted eller energiokonomiske alternativer som varmepumpe eller solfangere.

4.2.1.2 Kommunaltekniske forutsetninger/tilpasninger, VA-rammeplan

Det er utarbeidet en rammeplan for vann, avløp og overvann for Kisatunet, Norconsult AS 15.02.19, som grunnlag for ny bebyggelse. Rapporten legger opp til at forbruksvann til ny bebyggelse tilknyttes hovedvannledning via stikkledninger i henhold til kommunens VA-norm. For et driftssikkert nett bør vannledningen gjennom planområdet utføres som en ringledning. Anbefalt dimensjonering for vannledning er

150 mm. Kommunen tar over driftsansvaret for vannledningen fra påkoblingspunkt eksisterende nett, til endekummer med brannuttak. Stikkledninger til boliger driftes privat.

Rapporten skisserer videre at spillvann fra ny bebyggelse føres til eksisterende spillvannsnett. Eksisterende spillvannsnett må legges om og føres rundt tiltenkte boliger. I planforslaget tas det forbehold om at det eksisterende spillvannsnettet har såpass fall at det er mulig å forlenge spillvannsledningen rundt tiltenkte boliger. Kommunen beholder driftsansvaret for eksisterende spillvannsledning som legges om, samt overtar driftsansvaret for spillvannsledning som følger regulert ny atkomstveg (ny vegarm Turvegen) inn i nytt boligområde. Stikkledninger fra boliger driftes privat.

Det er foreslåtte løsninger etter tre-trinnsstrategien for å håndtere overvann på egen tomt. Forslagene inkluderer løsninger som grønne tak, takrenneoppsamling i beholdere som også kan benyttes til vanning av grøntområder, regnbed, forsengkninger i leke- og uteoppholdsarealer og arealer avsatt til snølagring. Alle tiltak knyttes sammen med flomveger som går gjennom og ut av planområdet.

4.2.1.3 Forholdet til boligbyggeprogrammet

I boligprogrammet er det gitt en kvote på 20 boenheter for 2016. I samråd med administrasjonen ønsket forslagsstiller en forutsigbar planprosess hvor boligtetthet og typer avklares. På bakgrunn av dette ble antall boenheter og utnytting for aktuelt utbyggingsområde drøftet i formannskapet 20.03.18. I behandlingen støttes argumentet med høy utnyttelse ved nedbygging av dyrka mark. I vedtaket fremgår det at det bør legges til rette for større boenheter for familier. Kravet om 90 % boligvekst/befolkningsvekst på Jessheim og Kløfta og 10 % i kommunen ellers, blir utfordret med for mange boenheter i Nordkisa. Rådmannen anbefaler at de 20 boenhetene som er avsatt for 2016 i boligprogrammet flyttes over til 2018/2019, men at eksakt antall og grad av utnytting fastsettes i løpet av planprosessen. Dette for at forslagstiller skal ha noe handlingsrom i planen. Formannskapet tilsluttet seg rådmannens anbefaling om at boligbyggeprogrammets kvote for 2016 på 20 boliger videreføres, men endelig antall avklares i planprosessen. Planforslaget for Kisatunet legger nå opp til 22 boenheter.

4.3 Grad av utnytting

Eiendommene gnr. 104 bnr. 9 og gnr. 104 bnr. 114 som tilsvarer B4 i kommunedelplan for Nordkisa er på 13,5 daa. Planforslaget omfatter både bebyggelse, vei og uteoppholdsarealer. I foreløpige fremlagte skisser utgjør boligene og parkeringsareal 2672 m². De skisserte boligtypene er på et tidlig stadium og må prosjekteres etter ny TEK. Videre er det utredet mulighet for å bytte til flere av den største boligtypen dersom markedet ønsker dette, samt at denne hustypen muligens må beregnes å ha en av p-plassene ute. Samlet utgjør da bebyggelsen ca 31-34 % av eiendommen, noe som ikke utgjør en spesiell høy utnyttelse av eiendommen basert på de foreliggende skisser men som vil ha den nødvendige fleksibiliteten i planen.

Planforslaget åpner for en utnyttelsesgrad på 40 % BYA innenfor område for konsentrert småhusbebyggelse (BKS1 og BKS 2). I dette inngår bolig og parkering/carport. Område for frittliggende småhusbebyggelse (BFS1 og BFS2) reguleres med bebygd areal på 30%.

Innenfor område med konsentrert småhusbebyggelse kan det ifølge bestemmelser i kommunedelplan for Nordkisa tillates bebyggelse med 2,5 etasjer. Kommunedelplan for Nordkisa setter krav til maks. mønehøyde på 9.0 m i nye og eksisterende boligområder. I planforslaget er det lagt opp til en mønehøyde på 10 m. Det er planlagt en variasjon i byggehøyde i område BKS1 sett i forhold til område BKS2. Bakgrunnen for dette er at TEK 17 medfører høyere bygg på grunn av strengere energikrav til byggene.

4.4 Parkering

Planforslaget legger opp til 2 parkeringsplasser pr. boenhet for både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. P-plass og sykkelparkering anlegges i tilknytning til hver boenhet.

4.5 Byggegrenser

Byggegrense til senterlinje av Fv. 1554 Kisavegen er foreslått regulert til 20 m. Det er videre lagt inn en byggegrense med 5 m fra nettstasjon. Når det gjelder byggegrense for adkomstvegene i planområdet, er denne satt til 7 m. Dette avviker fra forslag til vegnormal for Ullensaker kommune, der man ut fra gitt vegtype har anbefalt å sette byggegrensen til 10 m. Etter dialog med kommunen, foreslås det likevel en byggegrense på 7 m langs adkomstvegene SKV1 og SKV2. Byggegrense på 4 m mot nabogrense, jfr. plan- og bygningsloven § 29, er også vist i plankartet.

4.6 Uteoppholdsareal/lekeplass

Sentralt i planområdet er det regulert inn område på 0,5 daa for lek, BLK1. Det er lagt opp til at lekeplass skal ha apparater/installasjoner som er tilpasset ulike aldersgrupper, og man mener å dekke dette med de apparater som er vist i illustrasjonsplanen. Her er vist følgende apparater: klatrestativ, sandkasse, sklie og fugleredehuske. Det kan være at andre typer lekeapparater har tilsvarende funksjon. Omkring lekeapparatene er det lagt opp til at man skal ha en sikkerhetssone. Det er foreslått å etablere sittebenker ved de ulike aktivitetssonene.

Det er regulert et uteoppholdsareal på 0,3 daa, BUT1. Det er lagt opp til at dette skal være et fellesareal for boligene i områdene BKS1 og BKS2. Det er lokalisert sentralt mellom planlagt bebyggelse, og er lett tilgjengelig for alle boligene. Her er det også foreslått å etablere sittegrupper i form av benker og bord.

Lekeområde og felles uteoppholdsareal er foreslått gjerda inn mot bebyggelse og parkeringsareal, men vil ha en trygg adkomst og lett tilgjengelighet for alle boliger i området, jf. illustrasjonsplanen. Uteoppholdsarealet vil ellers skjermes og sikres mot renovasjonsområde med hekk eller gjerde.

4.6.1 Andre typer bebyggelse og anlegg

Innenfor planområdet tilrettelegges det for felles samlestativ for postkasser for post iht. Postens retningslinjer. Det er avsatt område for formålet, område BAS1.

4.6.2 Energianlegg

Innenfor området tillates plassert nettstasjon. Arealet som i fremtiden skal brukes til nettstasjon er avsatt i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, BE1, med underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg.

4.6.3 Renovasjonsanlegg

Det er avsatt areal innenfor planområdet til renovasjon, område BRE1. Renovasjonsløsningene er plassert langs ny vegarm, SKV2, fra Turvegen, rett ved vendehammer. Området ligger lett tilgjengelig i forhold til atkomst fra alle boliger i området. Vendehammer tilfredsstiller kravene til lastebil L.

4.7 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.7.1 Kjøreveg

Planlagt adkomst til boligområdet er Turvegen med avkjørsel fra Kisavegen. Vegen er i dag adkomst til 6 eksisterende boligeiendommer, og å nytte denne som atkomst til planlagte boliger vil nødvendigvis gjøre en oppgradering av vegen. Turvegen er dimensjonert med utgangspunkt i forslag til vegnormal for Ullensaker kommune, og ellers Statens Vegvesen sine krav i håndbok N100. I henhold til samme vegnormal er vegene dimensjonert for lastebil (L), noe som omfatter brannbil med stige.

Atkomstveger inn til boligfeltet SKV1 og SKV2 reguleres med en kjørebanebredde på 4 m pluss vegskulder på 0,5 m. Dette gir en total vegbredde på 5 m. SKV1 foreslås dimensjonert etter kravene for boligvei (B), SKV2 foreslås dimensjonert etter kravene for felles avkjørsel for 13-80 boligenheter, type FA2. Ved avkjørsel fra Kisavegen er det lagt inn breddeutvidelse, det samme gjelder i krysset mellom Turvegen og ny vegarm inn til nytt boligområde.

Det er etablert vendehammer dimensjonert for lastebil L. Dimensjonene er henta fra vegnormal for Ullensaker kommune, vedtatt av kommunestyret 18.06.2019, sak 51/19.

Det er lagt opp til områder for snøopplag innenfor det regulerte området. Disse områdene er vist på illustrasjonsplanen. Det er videre lagt opp til grøfteareal der det skal være tilstrekkelig plass for snøopplag langs vegene.

4.7.2 Fortau (venteareal)

Et lite område mellom SVT1 og SVT4 reguleres til fortau og sikres som venteareal/repos for å ivareta myke trafikanter sikkerhet ved kryssing av Fv. 1554 fra Turvegen til ny gang- og sykkelvei.

4.7.3 Annen veggrunn

Grøftearealet på begge sider av atkomstvegene i boligområdet, samt grøfteareal langs Fv. 1554 reguleres til annen veggrunn – tekniske anlegg, SVT1-SVT4. Grøftene langs Turvegen og ny vegarm til Turvegen er utformet i henhold til krav i forslag til vegnormal for Ullensaker kommune. Grøftebredden er ellers tilpasset eiendomsgrensene til eksisterende boligeiendommer. Dette for å unngå for store inngrep på disse eiendommene.

Det er i tillegg avsatt et område regulert til annen veggrunn – grøntareal, SVG1 ved avkjørsel fra Kisavegen.

4.7.4 Grønnstruktur

Det er avsatt en korridor på 2 m turveg mellom eksisterende eiendom gnr. 104 bnr. 108 og BKS1. Dette for å legge til rette for og sikre tilgang til det store friluftsområdet i vest. Korridoren er i planen nevnt som GT1.

4.8 Hensynssoner

4.8.1 Høyspenningsanlegg

Areal rundt nettstasjon er angitt som høyspenningsanlegg, angitt som faresone H370 i plankartet. Det er angitt en sone på 5 m ut til hver side av nettstasjonen fra nettstasjonen.

4.8.2 Støy

Det er utført en støyberegning for planområdet, rapport datert 24.05.2019 utarbeidet av Norconsult. Denne legges til grunn for planforslaget. Støyberegningen viser behov for støyskjerming, og det reguleres med bakgrunn i dette inn en støyskjerm langs eiendomsgrense mot Fv. 1554 Kisavegen. En støyskjerm med høyde 2,3 m over eksisterende terreng gir tilfredsstillende støyforhold for planlagte boliger. Støyskjerm er tegnet inn i plankartet.

Støyskjermen, som har en samlet planlagt lengde på 187 m (162 m+ 25 m), kan utføres som skjermvegg eller i kombinasjon av en lav jordvoll og skjermvegg.

4.8.3 Frisiktssone

Frisiktlinjer og frisiktssone er innarbeidet i plankartet. Kravet til frisikt i avkjørsel fra Fv. 1554 Kisavegen er henta fra Håndbok N100, og det er tegna inn frisiktlinje på 6 m x 75 m. Frisiktssone er i plankart angitt som H140_1 og H140_2.

I krysset mellom Turvegen SKV1 og vegarm SKV2 er det tatt utgangspunkt i krav i forslag til vegnormal for Ullensaker kommune, med frisikt på 4 m x 30 m.

4.8.4 Rekkefølgebestemmelser

I forslag til planbestemmelser er det innarbeidet flere rekkefølgebestemmelser: Dette er rekkefølgebestemmelser knyttet til:

- Godkjenning av planer for og utbygging av kommunalteknisk infrastruktur. Avtale for disse anleggene skal foreligge før igangsettingstillatelse kan gis for disse anleggene.
- Anlegg og tiltak for håndtering av overvann.
- Støyreducerende tiltak ved bygging av støyskjerm langs Fv. 1554 Kisavegen.
- Etablering av gjennomføringsavtale for bygging av gang- og sykkelveg langs Kisavegen fram til planområdet.
- Etablering av ny avkjørsel til gnr. 104 bnr. 37 samtidig med brukstillatelse for boliger på BKS1 og BKS2.
- Krav om godkjenning av byggeplan for tiltak som berører fylkesvegen.
- Renovasjonsløsning skal være godkjent av kommunen før søknad om tillatelse for oppføring sendes inn.

Gjennom rekkefølgebestemmelsene foreligger det en rekke krav som må være avklart og gjennomført før arbeider med utbygging kan settes i gang. Dette innebærer også at utbygger må inngå nødvendige avtaler med kommunen og Statens vegvesen før videre arbeider kan settes i gang.

5 Illustrasjonsplan

Det er utarbeidet illustrasjonsplan for å beskrive prosjektet som ligger til grunn for reguleringen. Vedlagte illustrasjonsplan, er ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, men viser en mulig maksimal utbygging iht. planforslagets rammer. Illustrasjonsplanen viser hvordan bebyggelsen og uteoppholdsareal kan plasseres, samt løsninger for internveier og parkering ved boligene.

5.1 Bygningenes plassering og utforming

Planlagt utbygging legger opp til 22 boligenheter, i form av 3 tomannsboliger som er anlagt i sørvest på byggeområdet (BKS1) og 12 kjedede boliger og 4 eneboliger (nærmest Turvegen) innenfor område BKS2 mellom adkomstveg og fylkesveg, se illustrasjonsplan i figuren under. Det er lagt opp til private uteplasser bl.a. i form av balkong/terrasse ved alle boliger, samt et fellesområde. Utarbeidede skisser viser bygninger i 2 etasjer med variasjon i fasadeuttrykket. Alle nye boliger er tilpasset barnefamilier i ulike størrelser, med 3 eller flere soverom, samt privat hageareal.



Figur 12. Illustrasjonsplan for planlagt bebyggelse. Kilde: BoligPartner AS.

6 Konsekvenser av planforslaget

6.1 Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

6.1.1 Kommunedelplan Nordkisa

I kommunedelplan Nordkisa planområdet avsatt til boligformål. Planen er i tråd med gjeldende kommunedelplan for Nordkisa. Fra arealdelens bestemmelser:

Pkt. 7.1.1

Det kan oppføres bebyggelse med inntil 2,5 etasjer og mønehøyde inntil 9 m i nye og eksisterende boligområder. Maks tillatt utnyttelsesgrad settes til BYA=30% for uregulerte områder eller for tidligere regulerte områder med lavere utnyttelsesgrad.

Pkt. 7.5 Krav til infrastruktur

Pbl. § 11-9, nr. 3 og nr. 4.

Vann og avløp til/fra bebyggelsen forutsettes tilkoblet det eksisterende kommunale VA nettet på Nordkisa.

Alle husholdninger skal delta i kommunens renovasjonsordning, adkomstveger for renovatør skal utformes i hht. kommunens renovasjonsforskrift og øvrige krav for vegstandard.

Pkt. 7.6 Parkering

Pbl. § 11-9, nr. 5

Oppstillingsplasser for sykler og motorsykler avsettes på egen tomt eller på fellesarealer for flere tomter.

For boligbebyggelse er kravet 2 p-plasser pr. boenhet.

Krav til sykkelparkering (motorsykkel) er 2 plasser pr. 60 kvm bruksareal.

Pkt. 7.7.1 Areal- og funksjonskrav

Det skal settes av minst 80 m² per boenhet til uteoppholdsareal.

Det skal lages en illustrasjon som viser lekearealene.

Lekearealer skal lokaliseres slik at områdene har gode solforhold og er beskyttet mot trafikk, forurensning og støy. Arealene skal opparbeides i henhold til godkjent utomhusplan.

Universell utforming skal legges til grunn ved planlegging av arealer til dette formålet.

Lekearealene skal utformes variert og gi en utfordring til barn i alle aldre.

Arealer og lekeplasser skal utformes i samsvar med til enhver tid gjeldende sikkerhetsforskrift. Arealene skal lokaliseres slik at barn og voksne kan ferdes trygt mellom uteareal og egen bolig.

Når det gjelder krav til infrastruktur, pkt. 7.5 i kommunedelplanen, er det utarbeidet en rammeplan for vann, avløp og overvann som viser hvordan boliger skal knyttes til eksisterende kommunalt VA-nett. Det er lagt opp til en omlegging av ledningsnettet ved utbyggingsområdet, samtidig som kommunen gjør tiltak på eksisterende nett i forhold til å kunne få en tilfredsstillende vannforsyning til området, samt få en bedre kapasitet på håndtering av spillvannet fra utbyggingsområdet. Atkomstvegene i planområdet er utformet etter krav i forslag til vegnormal for Ullensaker kommune. Det er videre lagt opp til en felles løsning for renovasjon, der dette ligger lett tilgjengelig ved atkomstveg.

I planforslaget og illustrasjonsplanen er det lagt opp til 2 parkeringsplasser pr. boenhet. Dette vil tilfredsstillende pkt. 7.6 i kommuneplanens bestemmelser.

Det er lagt opp til at hver boenhet har eget grøntareal direkte i tilknytning til boligen. Dette framgår av egen illustrasjonsplan der forslag til utnyttelse av areal avsatt til boligområde er vist i sammenheng med grøntarealer i tilknytning til boligene.

Planforslaget legger ellers opp til et felles leke- og oppholdsareal med gode solforhold sentralt i utbyggingsområdet (BUT1). I plankartet ligger BUT1 innenfor bestemmelsesområde (#2), der det blir lagt opp til at område BUT1 ferdigstilles og tas i bruk når alle boliger som ligger inntil området har fått brukstillatelse.

Det er avsatt et område i sør der det etableres en midlertidig lekeplass mens byggearbeidene pågår. Årsaken til dette er sikkerhetsmessige hensyn. Dette området er vist som bestemmelsesområde (#1) i plankartet.

6.1.2 Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus.

Med bakgrunn i at Jessheim er utpekt som regional by, gjelder en 90/10 fordeling av vekst i Ullensaker kommune. Det fremgår av retningslinjene at det forventes at utvikling utenfor prioriterte vekstområder begrenses til det som er tilstrekkelig for å sikre gode og stabile bomiljø, og skjer innenfor rammene av dimensjoneringsgrunnlag for vekst som er beskrevet i retningslinjene. Utvikling utenfor prioriterte vekstområder bør skje innenfor allerede etablerte byggeområder, og det bør også her legges til rette for en utvikling som bygger opp under kollektivtransport og bruk av sykkel og gange.

Nordkisa ligger utenfor prioritert vekstområde i Ullensaker kommune, og beregnes inn i de 10 prosentene av vekst som kan tas utenfor, jf. retningslinjer i regional plan. Planlagt boligutvikling som fremmes gjennom reguleringsplanen ligger mellom eksisterende boliger i tilknytning til et større boligområde. Man mener at dette i all hovedsak er i tråd med retningslinjene i regional plan.

Det planlagte boligområdet har gangavstand til bl.a. barneskole, barnehage og idrettsanlegg. Det planlegges gang- og sykkelvegforbindelse på østsiden av Fv. 1554 fra Nordkisa sentrum og fram til planområdet og å etablere en tilrettelagt kryssing av Fv. 1554 fra planlagt utbyggingsområde og over til framtidig gang- og sykkelveg. Når det gjelder holdeplass for kollektivtrafikk, er dette allerede etablert rett ved planlagt utbyggingsområde.

6.1.3 Forhold til boligbyggeprogrammet

Nasjonale retningslinjer for boligbygging og vern av jordbruksareal tilsier at området bør utnyttes godt. Ullensaker kommune har i sin boligstrategi anslått at det aktuelle utbyggingsområdet B4 kan ha 20 boenheter. Det foreligger politisk vedtak om at boligbyggeprogrammets kvote for 2016 på 20 boliger videreføres, og at endelig antall avklares i planprosessen. I retningslinjene tilknyttet §7- Bygeområder i kommunedelplan for Nordkisa pkt 7.1 Boligbebyggelse står det følgende: «Regulering av nye boligområder bør sikre en boligtetthet på 2-3 boenheter pr dekar». Det aktuelle utbyggingsområdet er på 13,5 daa, og dersom ovennevnte tetthet legges til grunn vil boligtettheten ligge mellom 26-40. Det er potensial for en høyere utnyttelse av området uten å gå på tvers av kravene til god bokvalitet, men med bakgrunn i føringer i forhold til boligutviklingen angitt i regional plan for areal og transport, legges det opp til en moderat utvikling av området med en tilrettelegging av 22 boenheter.

6.2 Kommunaltekniske forutsetninger

I planområdet er det eksisterende vannforsyning til boligene nord i området. Stikkledningen er tilkoblet hovedvannledning som ligger på nordøstsiden av Kisavegen. Fra kommunen sin side arbeides det med å styrke vannforsyningen ved at å erstatte eksisterende vannledning langs Kisavegen. Dette vil gi utvidet kapasitet for vannforsyningen i området, noe som er nødvendig for å kunne etablere nye boliger i arealdelens område B4 som planlagt.

Spillvannsledning, både selvfall og trykk, krysser dyrka marka som er aktuell for utbygging. Det er igangsatt arbeide fra kommunen sin side, der pumpeledning langs Kisavegen skal snus, slik at man pumper spillvannet mot Fjellberg. Det vil føre til at ledningene som i dag krysser utbyggingsområdet kan utgå.

Det er ikke noe overvannssystem i direkte sammenheng med planområdet. Det legges opp til å løse overvannshåndteringen innenfor egen tomt, med videreføring av flomveg ut av planområdet og ut til nærmeste naturlige vassdrag.

6.3 Naturkvaliteter og biologisk mangfold

Det foreligger ikke registreringer av spesielle naturkvaliteter eller biologisk mangfold.

Vurdering etter Naturmangfoldloven §§ 8 - 12

I henhold til Naturmangfoldlovens § 8 skal kunnskapsgrunnlaget av naturmangfold og naturverdier baseres på vitenskapelig kunnskap om arters bestandssituasjon, naturtypens utbredelse og økologisk tilstand.

Det foreligger ingen registreringer fra de tilgjengelige databasene Artsdatabanken og Naturbasen i og i nærheten av planområdet av betydning for planlagte tiltak. Området ligger mellom eksisterende bebyggelse. Kunnskapsgrunnlaget ansees som tilstrekkelig.

Føre-var prinsippet etter § 9 kommer til anvendelse i de tilfellene der en avgjørelse blir fattet uten tilstrekkelig kunnskap om hvilken innvirkning den vil ha på naturmiljøet. I slike tilfeller skal det tas sikte på å unngå mulig vesentlig skade på naturmangfoldet.

Det er ikke holdepunkter for å si at tiltaket vil medføre en risiko for alvorlig eller irreversibel skade på naturmangfoldet. Ettersom den foreslåtte reguleringen er vurdert til ikke å påvirke viktige naturtyper eller arter vesentlig, og kunnskapsgrunnlaget er vurdert som godt nok, synes ikke føre-var prinsippet relevant i forhold til den videre behandlingen av planforslaget.

Etter § 10 skal den planlagte bruken av området vurderes ut fra den samlede belastningen som økosystemet er eller vil bli utsatt for.

Tiltaket vil ikke forringe leveområdet for trua eller nær trua arter, heller ikke berøre utvalgte naturtyper. Økosystemet vurderes ikke å ta varig skade av tiltaket.

I henhold til § 11 blir tiltakshaver belastet med de kostnadene en eventuell miljøforringelse fører med seg. Denne forutsetningen kommer til nytte dersom tiltak i henhold til reguleringsplanforslaget vil medføre skade på naturmangfoldet. Der det ikke er forventet skade, er tiltak mindre aktuelt.

Det er ikke antatt at planlagte tiltak i henhold til denne planen fører til vesentlig skade i dag eller vil gjøre det fremover. Tiltaket vil ikke føre med seg slik skade på naturmangfoldet at vurdering av kostnader ved miljøforringelse blir relevant.

Formålet med § 12 er å ta sikte på å unngå eller avgrense skader på naturmangfoldet. Dette skal man gjøre gjennom å ta utgangspunkt i slik teknikk og lokalisering som, ut fra vurderingen av de andre prinsippene, både tar hensyn til naturen og til samfunnsøkonomiske prinsipper.

En vurderer § 12 som hensyntatt ved forslag av tiltak som går fram av dette reguleringsplanforslaget. All aktivitet skal utføres i henhold til tillatelse gitt av offentlig myndighet. Planbestemmelsene hensyntar krav til skånsom utbygging der mest mulig av eksisterende terreng skal bevares og at bebyggelse tilpasses terrenget.

6.4 Skog og landbruksinteresser

Tiltakene planen legger opp til medfører et tap av fulldyrka areal på ca. 13,3 dekar. Ifølge registreringer i NIBIO er det aktuelle området angitt jordkvalitetsklasse 2, dvs. jord med god kvalitet.

Arealet er avsatt til boligbebyggelse i kommunedelplan for Nordkisa. Landbruksarealet ligger avgrenset og ikke i sammenheng med større sammenhengende dyrka mark. Omdisponeringen forutsettes således avklart på overordna nivå.

6.5 Grunnforhold

Løvlien Georåd AS har utført geotekniske undersøkelser innenfor planområdet. Det er med bakgrunn i dette utarbeidet en geoteknisk rapport 18 316 nr. 1, datert 29.11.18. Rapporten inneholder resultater fra undersøkelse samt innledende geotekniske vurderinger. Feltundersøkelsene besto av prøvegraving med gravemaskin gjennomført 16.11.18.

Geotekniske vurderinger angir at tiltak på tomt kan planlegges med tilfredsstillende områdestabilitet.

Med hensyn til fundamentering må øvre lag, løse lag, torv, matjord, mold og humusblandet materiale graves vekk under nybygg og utomhus kvalitetsareal. Deretter kan det fundamenteres på urørt opprinnelig sand. Evt. kvalitetsfylling skal være godt gradert kult som legges ut og komprimeres i.h.t. anerkjente anvisninger. For minimale oppfyllinger samt avretting kan grov gradert pukk benyttes.

Overbygning for veger og plasser anbefales dimensjonert videre i.h.t. Statens vegvesens Håndbok N200. Bærevnegruppe 4 anbefales lagt til grunn. Utomhus arealer må ikke heves sammenliknet med opprinnelig terreng. Oppfylling og terrengheving må unngås med mindre dette sjekkes spesielt. Dette kan gi større setninger. Prøvegravingen gir ikke godt nok grunnlag til at grunntypen kan vurderes entydig. Det forutsettes ugunstig grunntype. Grunntype S1 kan utelukkes.

Den geotekniske rapporten gir innledende vurderinger og er et underlag for rådgivning og prosjektering i en mer detaljert fase.

6.6 Friluftsliv

I henhold til naturbasen er Skrytmoen kartlagt som friluftslivsområde. Det kartlagte området er et stort turområde med et godt utvalg av turmuligheter på både turstier og løyper. I naturbasen er friluftsområdet angitt som et svært viktig utfartsområde. Planområdet grenser mot friluftsområdet i vest. I planområdet anlegges det et grøntdrag (GT1) som en tursti med forbindelse til det store friluftsområdet i vest. I planområdet for øvrig er det ikke tilrettelagt for stier eller annen form for aktivitet, utover de muligheter som ligger i aktiviteter i forbindelse med avsatt grøntområde i planen (BUT1). Det vil imidlertid være naturlig og viktig at atkomst til friluftsområdet er mulig fra utbyggingsområdet. Planlagt tiltak kommer ikke i berøring med etablerte løypesystemer, og vil dermed ikke ha negativ konsekvens i forhold til friluftsliv og rekreasjon i området. Flere boenheter vil medføre at omkringliggende naturområder vil benyttes av flere. Dette er positivt sett ut ifra et folkehelseperspektiv.

Den planlagte utbyggingen fører ikke til nedbygging av eksisterende rekreasjonsarealer, men opprettholder tilgjengeligheten. Utbyggingen vurderes å ha positiv virkning på rekreasjonsinteressene.

6.7 Kulturminner og kulturmiljø

Akershus fylkeskommune gjennomførte høsten 2018 arkeologisk registrering innenfor planområdet. Det ble da registrert en kullgrop i planområdets sørvestre del. Dette området er vist som bestemmelsesområde (#3) i plankartet.



Figur 13. Registrert kullgrop innenfor planområdet vist som rød prikk. Kilde: Akershus fylkeskommune, rapport 15.mars 2019, s.nr. 2018/6468.

Den registrerte kullgropen vil komme i konflikt med planlagt utbygging, og på bakgrunn av dette vil søknad om dispensasjon etter kulturminneloven §8, fjerde ledd vil oversendes i forbindelse med offentlig ettersyn.

Akershus fylkeskommune har i slike saker delegert myndighet fra Riksantikvaren til frigivelse av kulturminne. Akershus fylkeskommune har dokumentert og undersøkt kullgropa i forbindelse med registreringen, med hensyn til en frigivelse. I praksis betyr det at området er klarert for videre planlegging. Allikevel må dispensasjon formelt sett sendes til Riksantikvaren samtidig med at planen er til offentlig ettersyn. Planforslaget vil bli å anse som en søknad om frigivelse av kulturminnene.

Det er i planbestemmelsene innarbeidet regler om varslingsplikt til fylkeskommunen dersom det på et senere tidspunkt skulle avdekkes kulturminner i planområdet.

6.8 Sol, skygge

I forbindelse med reguleringsarbeidet har Norconsult utarbeidet sol-/skygge-analyse, datert 17.12.18. Sol-/skygge-analyser er utført for planlagte bebyggelse på Kisatunet, og tar utgangspunkt i kommunens veileder for arealplanlegging. Med bakgrunn i dette er det gjennomført analyser for følgende dato- og tidspunkter:

- 21. mars, 21. april, 21. mai og 21. juni
- 09.00, 12.00, 15.00, 18.00 og 20.00

Til sol-/skyggeanalysen er det etablert en 3D-modell. 3D-modellen tar utgangspunkt i mottatte data i form av kartgrunnlag og bygningsmodeller. I 3D-modellen er det også lagt til eksisterende vegetasjon for å simulere skyggekastning fra skogsbeltet vest for Kisatunet.

Modellen viser at området har gode lysforhold, og at bygningene er plassert på en adekvat måte for å utnytte lystilgangen gjennom døgnet i sommerhalvåret. I henhold til kommunens planveileder skal det den 1. mai kl 15.00 være direkte solinnfall på minimum 50 % av godkjent uteareal.



Figur 14. Modellen viser at regulert felles uteareal har solinnfall 1. mai kl 15.00.

Etter den modelleringen som er lagt til grunn, synes kravet om solinnfall å være ivaretatt.

Det vises ellers til sol-/skyggeanalysen vedlagt planbeskrivelsen for nærmere informasjon og visualisering av sol-/skyggeforholdene på ulike datoer og tidspunkter som nevnt ovenfor.

6.9 Landskap

Området som foreslås utbygd ligger i tilknytning til skogsarealer. Området grenser mot fylkesvegen i øst. Tiltaket vil endre områdets karakter, men vil ikke ha innvirkninger på det overordna landskapsbildet. Det er

ikke noen dominerende landskapselement innenfor planområdet, og det er av den grunn ikke landskapet, men bygninger og vegetasjon som vil kaste skygger i området. Planforslaget vil landskapsmessig inngå som en naturlig utvidelse av den eksisterende bebyggelsen.

6.10 Støy

Som en del av grunnlag til utarbeidelse av reguleringsplan, er det utført støyberegninger, jfr. rapport datert 24.05.2019 utarbeidet av Norconsult. Beregningene viser at trafikk fra Fv. 1554 vil gi gul støysone for store deler av utbyggingsområdet, dersom støyreducerende tiltak ikke gjennomføres. Det er gjennomført beregninger i en høyde på 1,5 m og 4 m over terreng. Beregninger viser derimot at støyskjerm på 2,3 m vil gi tilfredsstillende støyforhold for planlagte bygninger og uteoppholdsarealer. Støyskjerm er innarbeidet på plankartet. Ved etablering av støyskjerming som angitt, vil området ikke være støyutsatt, og utarbeidede støysonekart viser at samtlige boliger har støynivåer under nedre grense for gul støysone ved fasaden.

Alle rom til varig opphold skal tilfredsstillende krav til innendørs lydnivå. Det er ikke utført beregninger av innendørs lydnivå basert på mottatte planløsninger da endelige planløsninger på dette tidspunkt ikke er endelige. Utarbeidede skjermingsforslag tilsier at samtlige fasadenivåer ligger under gul sone, men det bør utføres detaljerte beregninger på mest støyutsatte rom for å sikre at krav til grenseverdier er oppfylte når endelige planløsninger foreligger.

Det vises ellers til rapport for støyanalyse med utarbeidede støysonekart for utfyllende informasjon.

6.11 Trafikk og parkering.

Planlagt utbygging endrer ikke eksisterende trafikkforhold i vesentlig grad. Området ligger nær hovedveg Fv. 1554, og det er kollektivtrafikk (buss) etter denne vegen. Utvikling av boligområde langs eksisterende kollektivtrase er en positiv konsekvens av planforslaget. Det er med utgangspunkt i Statens vegvesen sin håndbok N100 og forslag til vegnormal for Ullensaker kommune utarbeidet teknisk plan for oppgradering og justering av avkjørsel fra Kisavegen. På samme måte er det laget teknisk plan for atkomstveger. Turvegen må oppgraderes for å tilfredsstillende kravene i vegnormalen. Oppgradering av Turvegen (SKV1) fram til og med vendehammer ved felles område for renovasjon er utformet etter vegnormalens vegtype B. Dette er den laveste vegtypen som tilfredsstiller kravene til framtidig kommunal overtakelse av veien. Ny og utvidet vegarm fra Turvegen (SKV2) blir dimensjonert etter vegnormalens type felles atkomst FA2.

Vendehammer og kryss internt i området, samt avkjørsel fra Fv. 1554 er dimensjonert for lastebil (L).

Detaljering av adkomst inn til den enkelte bolig og interne gangveger i boligområdet er vist i utarbeidet illustrasjonsplan, vedlegg 3.

6.12 Konsekvenser for barn og unge

Planforslaget innebærer ikke omdisponering av områder som er egnet for eller brukes til lek eller opphold. Det er derimot avsatt et større område for lek innenfor planlagte boligområde, som vil være et positivt bidrag med hensyn til barn og unge. Turvegforbindelse til større natur- og friluftsområder er sikret, og gir muligheter for fysisk aktivitet, som igjen er positivt med hensyn til folkehelseperspektivet. Ettersom området i dag ikke er tilrettelagt med tanke på til barn og unge, vil planforslaget innebære en forbedring i forhold til dette forholdet.

Gang- og sykkelveg til Nordkisa er regulert gjennom eksisterende reguleringsplan for Nordkisa, vedtatt i 1990. Etablering av denne vil være vesentlig for å trygge ganglinjer til skole, sentrum og aktiviteter.

Statens vegvesen har i 2012 utarbeidet rapporten «Trygging av skoleveger i Akershus». Denne er nå oppdatert i juli 2018. Planen prioriterer viktige strekninger med hensikt å bygge gang- og sykkelveger. Den aktuelle strekningen fra kryss Fv.179 og Fv. 1554 og sørover Kisavegen forbi planlagte utbyggingsområde er markert som en høyt prioriterte strekninger (behov, lengde og løsning vurderes).

I handlingsprogram for samferdsel i Akershus 2019-2022 er det for prosjektet gang- og sykkelveg Kisavegen; Nordkisa-Skryta ikke avsatt midler. Dette, sammen med omorganisering av fylkeskommunen og Statens vegvesen vedr. administrasjon og arbeidsstokk, gjør at det er vanskelig å gi et svar på når prosjektet vil bli prioritert for gjennomføring.

Med bakgrunn i dette ser BoligPartner AS det som en mulighet at de tar ansvar for utbygging av gang- og sykkelveg fra Turvegen og nordover til starten av eksisterende fortau, ca. 250 m. Gang- og sykkelforbindelse mellom boligene og Nordkisa sentrum er viktig for sikkerheten for gående og syklende. Utgangspunktet for bygging av gang- og sykkelvegen er gjeldende reguleringsplan for Nordkisa. Avklaringer i forhold Statens vegvesen og grunneiere legges til grunn for gjennomføring av dette.

6.13 Universell utforming

Planområdet har relativt flatt terreng, som gir gode muligheter for å oppnå gode løsninger for universell utforming. Boliger utformes iht. krav om tilgjengelighet i Byggeteknisk Forskrift (TEK 17).

6.14 Risiko og sårbarhetsanalyse

ROS- analyse er gjennomført av Norconsult og vedlagt planforslaget som et eget dokument. I analysen har man funnet det nødvendig å gjøre vurderinger knyttet til:

1. Grunnforhold
2. Vind/ekstremnedbør
3. Skog-/lyngbrann

På bakgrunn av kjent dokumentasjon og opplysninger, er det ikke gjort funn av hendelser med uakseptabel risiko innenfor planområdet. Planområdet fremstår generelt som lite sårbart, med de tiltak som er beskrevet og forutsatt fulgt. Det vises for øvrig til ROS-analysen som følger planforslaget for detaljer.

7 Merknader ved varsel om oppstart

Det kom inn 9 merknader i forbindelse med kunngjøring av oppstart. Disse er oppsummert og kommentert i det følgende:

Avsender, Dato	Innspill, oppsummert	Kommentarer
NVE, 06.09.18	Dersom planen berører NVEs saksområder, skal NVE ha tilsendt planen ved offentlig ettersyn. NVE legger til grunn at kommunen vurderer om planen ivaretar nasjonale og vesentlige regionale interesser. I plandokumentene må det gå tydelig fram hvordan de ulike interessene er vurdert og innarbeidet i planen.	Merknad tas til etterretning.
Akershus fylkeskommune, 12.09.18	<p>Samordnet areal- og transportplanlegging</p> <p>Fylkesrådmannen forventer at kommunens arealplanlegging bidrar til å bygge opp under målsetningene i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, som blant annet innebærer at maksimalt 10 prosent av veksten i Ullensaker skal komme utenfor de prioriterte vekstområdene. Ullensaker er i prosess med å rullere kommuneplanens arealdel. De ber kommunen vurdere den foreslåtte utbyggingen opp mot målene i regional plan for areal og transport og anbefaler å avvente konklusjonene i kommuneplanrulleringen.</p> <p>Automatisk fredete kulturminner</p> <p>Aralet er registrert som uplanert, i Skog og landskaps kartdatabase. Topografi og beliggenhet tilsier at det er stort potensiale for å gjøre funn av automatisk fredete kulturminner uten synlig markering på eiendommen. Fylkesrådmannen vil derfor kreve arkeologisk registrering av planområdet. Kravet har hjemmel i kulturminneloven § 9.</p> <p>Vedlagt fulgte budsjett for arkeologisk registrering.</p> <p>Nyere tids kulturminner</p> <p>Med hensyn til nyere tids kulturminner kan vi ikke se at planforslaget i vesentlig grad berører nasjonale eller regionale kulturminnehensyn som fylkeskommunen er satt til å ivareta. På denne bakgrunn har vi ingen merknader til planforslaget.</p>	<p>Planforslaget er i tråd med kommunedelplan for Kisatunet, hvor aktuelt område er avsatt til boligbygging. Foreslått utbygging tar utgangspunkt i utbyggingsrammen avsatt i boligbyggeprogrammet 2016-2030.</p> <p>Det er gjennomført arkeologisk registrering av planområdet høsten 2018.</p> <p>Det ble registrert en kullgrop innenfor planområdet, med en beliggenhet som vil være i konflikt med planlagt utbygging. Akershus fylkeskommune har registrert og dokumentert kulturminnet, og det ligger til rette for å søke om frigivelse av denne.</p>

	<p>Barn og unges interesser Ullensaker kommuneplan stiller i planbestemmelsenes § 9 med retningslinjer en rekke krav til leke- og uteoppholdsarealer. Fylkesrådmannen forventer at disse følges opp i den videre planleggingen.</p> <p>Universell utforming Fylkesrådmannen forutsetter at hensynet til universell utforming ivaretas i det videre planarbeidet</p> <p>Vassdrag Planområdet ligger innenfor vannområdet Øyeren. Vannområdet har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at de planlagte tiltakene ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i regional plan for vannforvaltning i vannregionen Glomma.</p> <p>Masseforvaltning Det forutsettes at retningslinjene for håndtering av masser legges til grunn i det videre planarbeidet, og det vises til regional plan for Akershus fylke.</p>	<p>Tas til etterretning. Rekkefølgekrav innarbeides i planbestemmelsene.</p> <p>Hensynet til universell utforming hensyntas.</p> <p>Tas til etterretning.</p> <p>Retningslinjene for håndtering av masse legges til grunn i videre arbeid.</p>
Bane NOR, 12.07.18	Planforslaget ligger ikke i nærheten av jernbanen. Bane NOR har derfor ingen merknader til oppstarten.	Tas til etterretning
Flere beboere, Kontaktperson Einar Stokstad og Knut A. Øgaard, 05.09.18	<p>Naboer til planlagte utbyggingsområde har følgende innspill til planene:</p> <p>Forventer at antall boenheter spesifisert av Ullensaker kommune opprettholdes. viser til kvote på 20 boenheter i vedtak av 10.05.16.</p> <p>Bør legges til rette for større boenheter for familier.</p> <p>Rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg opprettholdes. Gang- og sykkelvei skal være ferdigstilt i hele planområdet før bygging kan starte.</p> <p>Økt støybelastning som følge av utbyggingen gjør at støyskjerm må settes opp på nordsiden av Kisavegen. Kostnadene ved dette koster av utbygger.</p> <p>Innkjørsel flyttes til kryss Skrythagenveien-FLO Nordkisa. Turvegen stenges da for inn/utkjørsel. Eksisterende eiendommer i Turvegen får veirett til ny innkjørsel.</p> <p>Nye busstopp i tilknytning til nytt kryss Skrythagenveien- FLO</p>	<p>Antall boenheter er redusert til 22, og imøtekommer boligbyggeprogrammet og tilbakemeldinger fra Ullensaker kommune.</p> <p>Planforslaget legger opp til større enheter enn tidligere skissert. Alle boenhetene vil egne seg for familier.</p> <p>Det vil bli innarbeidet rekkefølgekrav om gang- og sykkelveg i planbestemmelser.</p> <p>Støyutredning legges til grunn. Støyskjerm mot Fv. 1554 må etableres.</p>

	<p>Nordkisa.</p> <p>Kostnader som påløper på grunn av omlegging av Vann/avløp skal i sin helhet kostes av utbygger.</p> <p>Eventuell utvidelse av Turvegen skjer kun på utbyggers område. Eksisterende eiendommer skal ikke bli skadelidende på grunn av ny utbygging. Kostnader forbundet med utvidelsen dekkes i sin helhet av utbygger.</p> <p>Ønsker en redegjørelse for hva det vil si for beboere i Turvegen at avfallshåndteringen sentraliseres.</p> <p>Det må opprettholdes midlertidig anleggsvei inn til utbyggingsområdet uavhengig av Turvegen.</p> <p>Eksisterende eiendommer i Turvegen ønsker ikke tatt med i planforslaget dersom dette medfører at disse blir med i kostnadsfordeling på offentlig infrastruktur.</p> <p>Eiendommene er allerede tilknyttet offentlig vann/avløp, og kapasitet på eksisterende anlegg er god nok for eksisterende eiendommer.</p> <p>Dersom utbyggingen fører til at kapasiteten blir for dårlig på vann/kloakk er det utbygger som er ansvarlig for at endringene må gjøres og utbygger må da selv ta kostnaden forbundet med dette.</p> <p>Ser fram til en god prosess og et godt naboskap.</p>	<p>Eksisterende avkjørsel ved Turvegen opprettholdes. Det er gode siktforhold ved avkjørsel. Ny avkjøring ved kryss Skrythagen vil gi en mer uoversiktlig trafikksituasjon.</p> <p>En eventuell utvidelse av Turvegen skjer på utbyggers område.</p> <p>Det legges ikke opp til sentralisering av renovasjonsopplegg for eksisterende boligeiendommer med mindre dette blir et krav fra Ullensaker kommune.</p> <p>Regulering av eksisterende eiendommer tar ikke stilling til kostnadsfordeling på offentlig infrastruktur. Eventuell tilknytning og kostnader til offentlig vann/avløp er forhold som kommunen styrer.</p>
Hafslund Nett AS, 23.07.18	<p>HN har ikke elanlegg i det området som omfattes av planen. Dersom utbygger blir gjort kjent med at noen av HN sine anlegg likevel blir berørt, skal det tas kontakt med HN.</p> <p>1 Bemerkninger</p> <p>1.1 Behov for ny nettstasjon</p> <p>For å sikre strøm til ny bebyggelse, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Reguleringsplanforslaget sikrer areal til ny nettstasjon. det forutsettes dialog i det</p>

	<p>planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.</p> <p>Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det normalt er behov for et areal på ca. 35 m² (6,5 m x 5,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 m fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til trafiksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre m fra veikant og utenfor veiens frisisiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet.</p> <p>Arealet som i fremtiden skal brukes til nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jf vedlegg I til kart- og planforskriften.</p> <p>1.2 Kostnader knyttet til strømforsyning Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.</p> <p>2 Annet HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.</p>	<p>videre arbeidet med hensyn til effektbehovet for utbyggingen.</p> <p>Areal på 36m² er avsatt i planen. Byggegrense på 5 m innarbeides i plan.</p> <p>Areal til nettstasjon legger opp til plassering som ivaretar minimum tre m fra veikant og utenfor frisisiktsone.</p> <p>Nettstasjon er tenkt plassert nord i området, nær atkomstveg.</p> <p>Reguleringsformål tas til etterretning og følges opp i plan.</p> <p>Utbygger betaler kostnad</p> <p>Tas til etterretning</p>
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 13.09.18	<p>Fylkesmannen anbefaler kommunen å avvente videre detaljregulering av dette området til det er foretatt en helhetsvurdering av uregulerte områder i den pågående kommuneplanprosessen.</p> <p>Regional plan for areal og transport ble vedtatt 14. desember 2015. Den regionale planen legger føringer Fylkesmannen forventer at kommunene følger opp i sin plansaksbehandling. For Ullensaker gjelder en 90/10 fordeling av bo- og arbeidsplassvekst ettersom Jessheim er utpekt som regional by. Nordkisa ligger utenfor prioritert vekstområde og må beregnes inn i de 10 prosentene av vekst som kan tas utenfor. Fylkesmannen stiller spørsmål ved om ytterligere boligutbygging vil kunne være i samsvar med 90/10 fordelingen av vekst i kommunen. Det forventes også at områder avsatt i gjeldende kommuneplaner til bygg og</p>	<p>Kommunedelplan for Kisatunet med avsatt område til boligutbygging.</p> <p>Kommunedelplan for Kisatunet og boligbyggeprogrammet åpner for boligutvikling slik planforslaget legger opp til.</p> <p>Det er gjort vurderinger av foreslått utbygging opp mot regional plan og de retningslinjer som</p>

	<p>anlegg, som ikke er regulert pr. 14.12.2015 og som ikke er i tråd med mål, strategier og retningslinjer i den regionale planen, vurderes tatt ut ved revisjon av kommuneplanens arealdel.</p>	<p>ligger til grunn for utvikling i de områdene som ligger utenfor prioritert vekstområde.</p>
<p>Forsvarsbygg, e-post datert 17.09.18</p> <p>Brev datert 06.09.18, mottatt 21.09.18</p>	<p>Bedt om utsatt frist</p> <p>En har forståelse for at det er viktig å utnytte de arealer som tas i bruk for å ivareta jordbrukslandskapet på best mulig måte. For øvrig ligger planområdet i nær tilknytning til militært område på Nordkisa og en ser et behov for å informere om mulige problemområder så tidlig i prosessen som mulig.</p> <p>Med bakgrunn i ovennevnte kan en opplyse at Nordkisa leir i Langtidsplanen (IVB LTP) er utnevnt til et av Forsvarets hoved-forsyningsanlegg i landet. Og som en følge av dette vil det være trafikk inn og ut hele døgnet alle dager av personbiler og tunge militære kjøretøy. Dette innebærer stor risiko for myke trafikanter så lenge hovedveien inn til planområdet ikke har et etablert fortau. Samtidig vil den militære trafikken kunne generere støy hele døgnet.</p> <p>I tillegg til ovennevnte ønsker en å belyse at en ytterligere fortetting i området ikke kan legge begrensninger i Forsvarets bruk av Nordkisa leir.</p> <p>Forsvaret har for øvrig kabling i området som vil kunne bli berørt. Det bes om at Trond Arild Bråten involveres for påvisning av kabler når den tid kommer.</p>	<p>Tas til etterretning.</p> <p>Støyutredning er utarbeidet. Tiltak i form av støyskjerm på bakgrunn av denne utredningen innarbeides i planen.</p> <p>Planforslaget legger ikke opp til begrensninger i Forsvarets bruk av Nordkisa leir.</p> <p>Tas til etterretning. Tas kontakt ved behov senere i prosjektet.</p>
<p>Statens vegvesen, 12.09.18</p> <p>Brev datert 21.09.18</p>	<p>Ber om utsatt frist ut uke 38.</p> <p>Iht. Regional plan for areal og transport er det prioriterte vekstområdet i Ullensaker kommune regionbyen Jessheim. Maksimalt 10 prosent av veksten i kommunen skal komme utenfor de prioriterte vekstområdene. Nordkisa ligger utenfor kommunens vekstområde. Vi ber derfor om at kommune med bakgrunn i dette vurdere den foreslåtte utbyggingen og øvrige uregulerte områder opp mot målene i Regional plan. Vi anbefaler at dette gjøres i forbindelse med den forestående kommuneplanrulleringen.</p> <p>Dersom kommunen velger å gå videre med regulering av planområdet stiller vi følgende krav:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Byggegrensen langs fylkesvegen må settes til 20 m. Byggegrensen omfatter alle faste innretninger, også parkeringsareal og internveger. Byggegrensen skal sikre 	<p>Tilsvaret om at frist er innvilget.</p> <p>Utbygger ønsker ikke å avvete kommunedelplan Nordkisa. Planforslaget er utarbeidet i tråd med kommunedelplan.</p> <p>Byggegrense på 20 m legges til grunn i reguleringsplanen. Parkeringsareal og internveger er lagt</p>

	<p>nødvendig areal til framtidig utbedring av fylkesvegen som for eksempel bygging av tosidig gang- og sykkelveg.</p> <p>- I reguleringsplanen må det stilles som rekkefølgekrav at det skal etableres en gang- og sykkelvegforbindelse fra planområdet fram til Nordkisa sentrum før det kan gis igangsettingstillatelse innen planområdet. Dette for å sikre etablering av en trafiksikker skoleveg og vegforbindelse for bosatte innen planområdet.</p> <p>- Det må framgå av planbestemmelsene at tiltak som berører fylkesvegen skal reguleres etter teknisk plan godkjent av fylkesvegmyndigheten. Videre må det framgå at tiltak som berører fylkesvegen skal gjennomføres iht. byggeplan godkjent av fylkesvegmyndigheten. Det kan ikke gis igangsettingstillatelse innen planområdet før denne byggeplanen er godkjent og det er inngått gjennomføringsavtale for disse tiltakene med fylkesvegmyndigheten.</p> <p>- Gjeldene støyretningslinje T-1442/16 må legges til grunn for planarbeidet. Dette må framgå av planbestemmelsen.</p> <p>- I dag har eiendommen gnr 104 bnr 37 direkte adkomst fra Kisavegen. Vi forutsetter at denne adkomsten reguleres stengt og lagt via fellesadkomsten til planområdet, Turvegen. Avkjørselen må vises stengt på plankartet og tidspunkt for fysisk stenging av adkomsten må framgå av planbestemmelsene.</p>	<p>utenfor byggegrensen.</p> <p>Rekkefølgekrav gang- og sykkelveg innarbeides i planen.</p> <p>Teknisk plan for avkjørsel fra fylkesvegen er utarbeidet som en del av planforslaget.</p> <p>Tas til etterretning. Støyanalyse er gjennomført og tiltak innarbeides i planen.</p> <p>Planforslaget legger til grunn stenging av eksisterende avkjørsel til gnr. 104 bnr. 37 og etablering av ny atkomst fra Turvegen.</p>
<p>Direktoratet for mineralforvaltning med Bergmesteren for Svalbard, brev 31.08.2019</p>	<p>Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) peker på at planen berører grusforekomsten Nordkisa som er registrert i Norges geologiske undersøkelses ressursdatabase. Det betyr at det finnes masser i grunnen under området som kan være godt egnet som byggeråstoff. DMF forventer at kommunen er bevisst ressursene som blir berørt av tiltaket, og at utbygging av boligområdet vil medføre at eventuelle ressurser blir båndlagt i overskuelig framtid.</p> <p>Det blir likevel pekt på at området som reguleres allerede er avsatt til boligformål i kommunedelplan Nordkisa, og DMF har derfor ingen ytterligere kommentarer til at området reguleres som foreslått.</p>	<p>Tas til etterretning.</p>

8 Vedlegg

1. Plankart i målestokk 1:1000 (A3-format)
2. Reguleringsbestemmelser
3. Illustrasjonsplan, BoligPartner AS 12.11.19
4. Risiko- og sårbarhetsanalyse, Norconsult AS
5. Rammeplan for vann, avløp og overvann, Norconsult AS 15.02.19
6. Sol-/Skyggeanalyse, Norconsult AS 18.12.18
7. Registreringsrapport kulturminner, Akershus fylkeskommune 15.03.19
8. Geoteknisk rapport, Løvlien Georåd AS AS 29.11.18
9. Støyanalyse, Norconsult 24.05.19