

SWECO NORGE AS  
Postboks 80 Skøyen  
0212 OSLO

Vår saksbehandler  
Margaret A. Mortensen

Telefon  
22055622

Vår dato  
29.06.2018

Deres dato  
05.06.2018

Vår referanse (oppgis ved svar)  
2018/8516-2/108703/2018 EMNE L12

Deres referanse  
Detaljregulering grønnstruktur Langmyra,  
Jessheim

### **Ullensaker kommune - Detaljregulering for grønnstrukturområde på Langmyra - Jessheim - Uttalelse til varsel om oppstart av planarbeid**

Det vises til oversendelse datert 5. juni 2018 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Planområdet er på ca. 170 dekar og avsatt til grønnstruktur i kommunedelplan for Jessheim sørøst. Formålet med planarbeidet er å sikre friluftsinnteressene i forbindelse med boligutbygging i tilgrensende områder.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til varselet:

#### **Automatisk fredete kulturminner**

Deler av arealet som nå detaljreguleres er tidligere registrert av Akershus fylkeskommune i forbindelse med regulering av omkjøringsvei, Jessheim sørøst og i forbindelse med regulering av delfelt B8, Jessheim sørøst. Det ble da påvist et kokegropfelt, id 226246, som er automatisk fredet. Det vil bli søkt om dispensasjon fra kulturminneloven for dette kulturminnet i forbindelse med uttalelsen til offentlig ettersyn for delfelt B8, vår ref. 2016/10384. Det ble ikke påvist ytterligere kulturminner innenfor planområdet for omkjøringsveien.

De resterende delene av planområdet Langmyra er ikke tidligere registrert av Akershus fylkeskommune. Det dreier seg om et utmarksområde på ca. 170 daa. I nærområdet er det tidligere gjort funn av gravminner og bosetningsspor fra jernalderen. Utmarksområder med myr slik som her, har potensiale for funn av kulturminner knyttet til jern- og tjæreutvinning og brenning av kull. Fylkesrådmannen vil derfor kreve arkeologisk registrering av planområdet. Kravet har hjemmel i kulturminneloven § 9.

#### *Budsjett*

På bakgrunn av det tilsendte materialet er feltregistreringene anslått til 15 dagsverk. Undersøkelsene vil foregå ved manuell synfaring. Det vil si at en arkeolog vil gå systematisk over området. Det kan være aktuelt med noe prøvestikking. Da graves det små prøveruter på ca 40x40

cm manuelt. Vi gjør oppmerksom på at ansvarsbyrden for å varsle grunneiere om den arkeologiske registreringen ligger hos tiltakshaver. Vi kan ikke starte registreringen før grunneier har gitt aksept.

Det er i tillegg beregnet et dagsverk til forarbeid og fem dagsverk til etterarbeid.

De totale registreringskostnadene er stipulert til **inntil kr 136 884,-**. Budsjettet er utarbeidet i henhold til Riksantikvarens retningslinjer for budsjettering og gjennomføring av arkeologiske registreringer, gjeldende fra 1. januar 2016. <http://www.riksantikvaren.no/Veiledning/Forvaltningen/Arkeologi/Budsjett-og-regnskap> Det vil bli fakturert for faktisk medgått arbeidstid. Fakturerte kostnader vil ikke overstige budsjettert beløp.

### *Bestilling*

All erfaring tilsier at avklaring av forholdet til automatisk fredete kulturminner bør gjøres tidligst mulig i planprosessen. Hvis registreringen ikke er gjennomført før planen legges ut til offentlig ettersyn, kan dette medføre behov for forlenget høringsfrist.

Tiltakshaver må selv avtale tidspunkt og nærmere vilkår for registreringen med Arkeologisk feltenhet v/ Linn Marksten, tlf. 22 05 56 95 / mobil 976 41 826, [BestillingFeltenheten@afk.no](mailto:BestillingFeltenheten@afk.no) Registreringer kan bare foretas når bakken er snø- og telefri. Da det er stor pågang, spesielt på høsten, bør bestilling gjøres i god tid for å sikre fremdriften i planarbeidet.

### **Nyere tids kulturminner**

Området er ikke befart. Uttalelsen gis på grunnlag av arkivmateriale. Vi har ingen merknader knyttet til nyere tids kulturminner.

### **Friluftsliv**

Det er positivt at det opprettholdes en helhetlig grønnstruktur med gode forbindelser mellom bebyggelsen i Jessheim og skogsområdene sør- og østover. Det vil være hensiktsmessig med en kobling mellom gang-/sykkelveiene og turveier/stier der disse møtes. Fylkesrådmannen oppfordrer kommunen til å utarbeide en helhetlig skiltplan for området, som kan operasjonaliseres etter hvert som de ulike utbyggingsområdene gjennomføres.

Ullensaker kommune har gjennomført prosjektet kartlegging og verdsetting av friluftsområder. Resultatet av kartleggingen finnes i Naturbase, under fanen «Friluftsliv». Fylkesrådmannen forutsetter at dette kunnskapsgrunnlaget legges til grunn i reguleringsplanarbeidet.

Fylkesrådmannen minner om kommunens mulighet til å søke både spillemidler og friluftslivsmidler til oppgradering og utbedring av lysløypa i planområdet. I tillegg gjør vi oppmerksom på muligheten for statlig sikring av friluftsområder, som innebærer at det offentlige kjøper eller inngår avtaler om varig bruksrett for arealer som kan brukes av allmennheten til friluftsliv. Virkemiddelet utløser også mulighet for å søke statlige midler for å finansiere tilretteleggingstiltak.

### **Universell utforming**

Det er et nasjonalt mål å sikre at planleggingen virker inkluderende, slik at alle kan benytte bebyggelse og uterom på en likestilt måte. Prinsippet om universell utforming er nedfelt i formålsparagrafen i plan- og bygningsloven § 1-1, og § 12-7 nr. 4, som omhandler bestemmelser i reguleringsplaner.

Fylkesrådmannen viser til at det er utarbeidet en norsk standard for universell utforming av uteområder. NS 11005 tar for seg opparbeidete uteområder i tilknytning til bygninger og anlegg, grønnstruktur, natur- og friluftsområder, og samferdselsanlegg.

## **Vannforvaltning og overvannshåndtering**

Akershus fylkeskommune har vedtatt regional plan for vannforvaltning 2016-2021. Planen skal ligge til grunn for all kommunal planlegging. I alle utbyggingsområder bør det legges opp til lokal overvannsdisponering med avrenning på egen grunn. Tiltaket ligger i hovedsak innenfor vannområdet Øyeren. En mindre del ligger innenfor vannområdet Leira-Nitelva. Vannområdene har ambisjon om å innfri vannkvalitetsmålene innen 2021. Fylkesrådmannen forutsetter at tiltakene planen legger til rette for ikke reduserer muligheten for å oppfylle kravene i den regionale planen.

Med vennlig hilsen

Margaret Andrea Mortensen  
rådgiver plan

Pia Skipper Løken  
rådgiver arkeologi

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi: Ullensaker kommune  
Fylkesmannen i Oslo og Akershus  
Statens vegvesen, Region øst  
Kulturminnevernet i kommunen

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:	margaret.andrea.mortensen@afk.no, 22 05 56 22
Automatisk fredete kulturminner:	pia.skipper.loken@afk.no, 22 05 55 70
Nyere tids kulturminner:	hanne.libak@afk.no, 22 05 56 28
Friluftsliv:	kristina.dignes@afk.no, 22 05 56 04



Fylkesmannen  
i Oslo og Akershus

Sweco Norge AS  
Drammensveien 260  
0212 OSLO

Tordenskiolds gate 12  
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO  
Telefon 22 00 35 00  
fmoapostmottak@fylkesmannen.no  
www.fmoa.no  
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.:  
Deres dato: 05.06.2018  
Vår ref.: 2018/12290-2 FM-M  
Saksbehandler: Marit Louise Lindholm  
Direktetelefon: 22003666

Dato: 20.06.2018

## **Ullensaker kommune - Varsel om igangsatt detaljregulering - grønnstrukturområde på Langmyra - Jessheim - Fylkesmannens uttalelse**

Vi viser til brev fra Sweco Norge AS av 05.06.2018.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Vi forutsetter at det videre planarbeidet redegjør for eventuelle naturverdier i området og at disse hensyntas.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 1. mars 2018 ([www.fmoa.no](http://www.fmoa.no), under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 ([www.planlegging.no](http://www.planlegging.no)).

Med hilsen

Christina Kinck  
rådgiver

Marit Louise Lindholm  
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.





## Statens vegvesen

Sweco Norge AS – avd. Oslo  
Postboks 80 Skøyen  
0212 OSLO

Anja Husa Halvorsen

Behandlende enhet:  
Region øst

Saksbehandler/telefon:  
Grethe Bøe / 24058173

Vår referanse:  
18/127510-2

Deres referanse:

Vår dato:  
28.06.2018

### Uttalelse til varsel om oppstart av arbeid med detaljregulering av deler av grønnstrukturområdet Langmyra på Jessheim i Ullensaker kommune

Vi viser til deres oversendelse datert 05.06.2018.

Det varsles oppstart av arbeid med detaljregulering av deler av grønnstrukturområdet Langmyra på Jessheim. Planområdet ligger innen kommunedelplan for Jessheim sørøst og skal ifølge oversendelsen være i hht til denne.

Av varselet framgår det at hensikten med planarbeidet er å sikre friluftinteressene i området i forbindelse med igangsettingstillatelse for nye boliger som grenser til planområdet. Med utgangspunkt i dagens lysløype skal det legges til rette for etablering av en helårs løypetrasé med belysning for både tur- og skigåere. Det skal også sikres gode forbindelser gjennom området og sørover til tilgrensende løyper og skogområder sør for den planlagte omkjøringsvegen.

Statens vegvesen har ingen merknader til det varslede planarbeidet, men forutsetter at det koordineres mot det pågående planarbeidet for omkjøringsvegen Jessheim sørøst. Vi gjør også oppmerksom på at vi kan komme med merknader og eventuelle krav når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vegavdeling Akershus – planseksjonen  
Med hilsen

Arne Kolstadbråten  
Fagkoordinator

Grethe Bøe

*Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.*

Kopi

Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO

Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Pb 8111 Dep , 0032 OSLO

Ullensaker kommune, Postboks 470, 2051 Jessheim

**Sweco Norge AS**  
Drammensveien 260  
0212 Oslo  
Att: Anja Husa Halvorsen  
[anja.halvorsen@sweco.no](mailto:anja.halvorsen@sweco.no)

Jessheim 18.06.18

kopi: Ullensaker kommune  
Areal og landbruk  
Postb. 470  
2051 Jessheim  
[postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no)

### **Innspill: Detaljregulering grønnstruktur Langmyra, Jessheim.**

Vi viser til varsel og underlag datert 05.06.2018.

Ullensaker kulturråd skal samordne, gi råd, innspill og være en ressurs for kommunens politiske miljø og administrasjon.

Tur og friluftsliv er på alle måter forankret i vårt kulturliv. Utvikling av byen Jessheim og boligområdene rundt må så langt det er mulig ivareta nærhet til skog og kulturlandskapet. Gode muligheter for å gå tur på annet underlag enn asfalt og vei må ivaretas.

Våre innspill til planarbeidet er generelle, men kanskje spesielt viktige i dette området som har vært gjenstand for en tydelig interessekonflikt mellom utbygging og tilgang til friluftsområde.

- Det må være tydelige grøntområder, med bevart vegetasjon og skogspreget. Erfaring fra andre utbygginger hvor grøntområdene blir for bearbejdet er at de virker begrensende på ferdsel og bruk. Det ansees som del av eiendommene
- Det må være gode, grønne linjer som skal binde sammen skog- og markarealene gjennom utbyggingsområdene. Så mange som mulig av disse grønne linjene må bevare sitt opprinnelige preg.
- Det er grunn til å tro at veien vil få stor trafikk. I forhold til terrenget må det planlegges passasjer som gir som gir naturlige og oversiktlige passeringpunkter fortrinnsvis som underganger eller broer.

Kulturrådet understreker betydningen av at grøntområdenes størrelse og omfang blir minimum slik kartutsnittet viser.

Jessheim 28.06.2018  
For Ullensaker kulturråd

**Rolf Baardseth** (sign.)leder

Jessheim KFUK- KFUM Speidere  
v/Erik Øiesvold, speiderleder  
Idretten 1  
2068 JESSHEIM

Sweco Norge AS  
v/ Anja Husa Halvorsen  
Drammensveien 260  
0212 OSLO

## Detaljregulering grøntstruktur Langmyra, Jessheim

Viser til tidligere innsendt kommentar 2015 til KOMMUNEDELPLAN FOR JESSHEIM SØRØST.  
Jessheim KFUK – KFUM 20. februar 2015.

Speiderne ønsker ved dette brev å sikre sine interesser i Kommunedelplanen.  
Speiderne har hytte på festetomt 37/8 Feste nr 1. Denne har speiderne benyttet siden 1942 og den danner grunnlaget for rekruttering og opplæring av våre speidere i alle aldrer. Vi har mange unge speidere og er derfor avhengig av å ha en sikker og enkel tilkomst til hytta. Dette er i dag sikret ved at vi benytter området til Teigen skytterbane som parkering og et sted hvor foreldre kan levere og hente sine barn. De minste speiderne bruker ca. 10 – 15 minutter fra parkeringen til de er klare ved hytta. De ferdes da på en trygg, utrafikkert traktorveg. Denne parkeringsplassen benyttes også av flere som utgangspunkt for trening og turgåing.

Speidermøter er i dag på onsdager og er delt inn i aldersgrupper. De har møter til overlappende tider og dette medfører at det kan være opptil 60 speidere som skal hentes eller leveres på samme tidspunkt. Det forekommer også aktiviteter der alle speiderne er samlet på hytta samtidig.

### Det er også ønskelig å komme med følgende kommentar til tidligere dokument.

Pnkt 3.6.1

*Speiderhytta som ligger ca. 200 m sør for Teigen skyttebane er et sentralt turmål på Jessheim. Jessheim KFUM-KFUK-speiderne holder speiderhytta åpen for servering hver søndag i samarbeid med Jessheimmarkas venner.*

*Det stemmer ikke at speiderhytta er åpen for servering hver søndag. Det er ikke noe samarbeid med Jessheimmarkas venner om noen slik drift.*

Speidergruppa anmoder på det sterkeste at det legges til rette for en trygg oppstillingsplass med tilstrekkelig kapasitet ved kjerreveien som går direkte inn forbi speiderhytta. Det er åpenbart at denne plassen må ligge på sørsiden av den nye riksveien.

Med vennlig hilsen  
Gruppestyret  
Jessheim KFUK-KFUM-Speidere

  
Erik Øiesvold

Dokumentet er sendt på epost til : [anja.halvorsen@sweco.no](mailto:anja.halvorsen@sweco.no)  
med kopi til [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no) Areal og Landbruk.



Sweco Norge AS  
v/Anja Husa Halvorsen  
Drammensveien 260  
0212 Oslo

Vår saksbehandler  
ECFJE

Kopi til  
Ullensaker kommune

## UTTALELSE TIL VARSEL OM OPPSTAR FOR DETALJREGULERING GRØNNSTRUKTUR LANGMYRA

Hafslund Nett AS («HN») viser til utsendt varsel om oppstart for detaljregulering av grønnstruktur på Langmyra, Jessheim i Ullensaker kommune. Høringsfristen er 29. juni 2018 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Ullensaker kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

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.

### 1 Bemerkninger

#### 1.1 Behov for ny nettstasjon

Dersom tiltaket utløser et økt behov for strøm, kan det bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny nettstasjon innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planforslaget har.

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 kvm (6,5 m x 5,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter 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.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

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.

## 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 stedsvarige (evigvarende) bruksrettigheter.

## 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.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.

Alle tekniske spørsmål må rettes til [firmapost@hafslundnett.no](mailto:firmapost@hafslundnett.no) da disse skal behandles av en annen avdeling i Hafslund Nett.

Med hilsen  
Hafslund Nett AS

*Emily C. Fjeldstad*

Emily C. Fjeldstad  
Avd. Rettigheter

## SWECO Norge AS

v/ Anja Husa Halvorsen

[anja.halvorsen@sweco.no](mailto:anja.halvorsen@sweco.no)

kopi: [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no)

Deres ref.:

Vår ref.:  
2018-032-1307/hsm

Sted:  
Elverum

Dato:  
28.6.2018

## VARSEL OM OPPSTART AV PLANARBEID

### Detaljregulering av grønnstrukturområde på Langmyra, Jessheim

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid for grønnstrukturområde på Langmyra datert 5.6.2018 og medfølgende kartutsnitt som viser foreløpig planavgrensning. Det skal legges til rette for helårs løypetrase med belysning både for ski- og turgåere, opprettholde gode turforbindelser til tilgrensende planlagte boligområder samt en sammenkobling med eksisterende turveinett.

Hellvik Hus Romerike Eiendomsutvikling AS planlegger utbygging av boliger innenfor områdene B7.1-B7.3 avsatt til boligformål i kommuneplanen. Plan 1 i samarbeid med Arealtek står for utarbeidelsen av planforslaget. Plan 1 varslet om oppstart av reguleringsplanen for B7.1-B7.3 *Skogmo Sør* (Planid 406) i juni 2016. Dette området grenser inntil og overlapper til dels med området det nå varsles oppstart for, samt med varsel om regulering av omkjøringsvei (planid 416), se figur nedenfor.



Det blir viktig med en avklaring av grensesnittet mellom disse 3 planene. Vi imøteser nærmere dialog i sakens anledning.

Med hilsen  
**AREALTEK AS**

---

Hilde Smedstad  
Arealplanlegger

Tlf: 930 69 363  
E-post: hilde@arealtek.no