



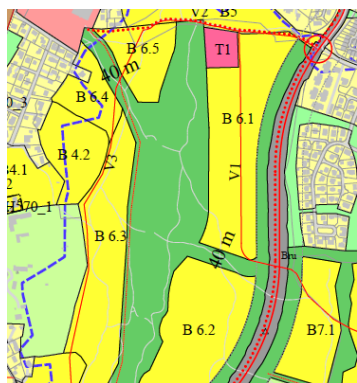
NOTAT

Til: Til politiske gruppeledere via Kurt Kristoffersen
Dato: 07.01.2020
Saksnr 2019/9189-1/

TIL ORIENTERING OM INKONSISTENS FOR BOLIGOMRÅDENE PÅ JESSHEIM SØRØST

Det er startet reguleringsarbeid for flere planer innenfor Jessheim sørøst:

På noen områder kan kommunedelplanen med vedlegg være selvmotsigende, og det er derfor behov for å løfte opp noen problemstillinger. Krav om høy utnyttelse kan gå på bekostning av variasjon i boligtyper. Dette notatet er ment til orientering og som et diskusjonsgrunnlag.



Det er varslet oppstart for flere planer og det er presentert foreløpige forslag til utnyttelse med illustrasjoner i oppstartsmøte. Under er eksempel på at utnyttelse i kommunedelplanen ikke rimer med intensjonen i bestemmelsene om variert bebyggelse og stipulert antall boliger i planbeskrivelsen.

B6.1

Bestemmelsene i KDP *I felt B6.1 tillates oppført variert bebyggelse bestående av lavblokk, rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse. Områdets utnyttelse skal ligge innenfor 150-200 % BRA. Boligområdet skal ha adkomst fra omkjøringsvegen.*

I planbeskrivelsen KDP: B6.1 Langelandsfjellet nord - blokk/rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse - **270 boenheter**

Forslag i oppstartsmøte: Utnyttelse på i underkant av ca. **100 % BRA med ca. 700 boenheter** fordelt på blokkbebyggelse på 3-6 etasjer med en gjennomsnittshøyde på 4-4,5 etasjer.

B6.3 og nordre del B2

Bestemmelsene i KDP: *I felt B 6.3 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse. I nordre del skal utnyttelse ligge innenfor 150-200 % BRA. I sør skal det oppføres eneboliger og tomannsboliger.*
I planbeskrivelsen KDP: blokk/rekkehus/kons+eneboliger/tomannsboliger–105 boenheter + 36 (B2) Totalt **141 boenheter**

Forslag i oppstartsmøte: For nordre del av B6.3 ble det vist blokkbebyggelse fra 3-6 etasjer, med gjennomsnittlig etasjetall på 4 - 4,5 etasjer. Det er tenkt å utvikle **300 boliger** som tilsvarer en utnyttelse på ca. **100% BRA** over terreng. For søndre del av B6.3 og nordre del av B2 foreslås det konsentrert småhusbebyggelse, med en blanding av rekkehus/kjedet enebolig i 2-3 etasjer, og enkelte tomannsboliger. Det ønskes en utnyttelse på inntil 40 % BYA og 97 boliger. Totalt **397 boenheter**

B6.4 og B4.2

Bestemmelseene i KDP: *I felt B6.4 tillates oppført variert bebyggelse bestående av eneboliger, tomannsboliger og rekkehus. Det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av området.*

I planbeskrivelsen KDP: B6.4-eneboliger/tomannsboliger og rekkehus – 27 boenheter B4.2-eneboliger/tomannsboliger, rekkehus samt frittl/kons. småhusbebyggelse 64 boenheter – **tilsammen 91 boenheter.**

Forslag i oppstartsmøte: For B4.2 og B6.4 ble det vist en utnyttelse av på inntil 40 % BYA. Med en slik utnyttelse vil det være mulig å opparbeide ca **120-140 boliger** innenfor planområdet. Det planlegges en blanding av forskjellige typer konsentrert småhusbebyggelse, med rekkehus, tomannsboliger og flermannsboliger. Høydene vil ligge innenfor 2-3 etasjer.

Oppsummering:

Det er spesielt for B6.1 og B6.3 med høy minimums BRA% i bestemmelsene til kommunedelplanen det er store avvik mellom antall boenheter i forslag og antallet skissert i tabellen i planbeskrivelsen. Likevel er ikke minimums BRA% oppnådd. Årsaken er trolig at tabell i planbeskrivelsen ikke er oppdatert i henhold til endringer i bestemmelsene. Utnyttelsen ble økt for disse områdene etter innsigelse fra fylkesmannen.

For B6.4 og B4.2 er det avvik både i boligtype og antall, men ikke i samme størrelsesorden.

Det er viktig med en sammenheng i planene som nå er under utarbeidelse og sikre at overordna infrastruktur blir ivaretatt i planarbeidet.

Vedrørende utnyttelse og antall boenheter så er det selvsagt er viktig med høy utnyttelse, men det må ikke gå på bekostning av variasjon i boligtyper, kvalitet og estetikk.

Med hilsen

Ingunn Servold
454 07 566