

TIL NABOER OG BERØRTE PARTER

PROSJEKT	GARDERMOVEIEN 29-31
PROSJEKTNR.	50-18-0270
TILTAKSHAVER	GARDERMOVEGEN EIENDOM AS
ARKITEKT	A-LAB

OSLO, 22.01.2020

REDEGJØRELSE FOR ENDRING AV VEDTATT REGULERINGSPLAN GJESTVANG OG GJESTADTEIE

På vegne av Gardermovegen Eiendom AS varsles det om forslag til endring av *planID 375 Detaljreguleringsplan for Gjestvang og Gjestadteie gnr. 135/bnr. 89, 400, 547, 605, 836, gnr. 208/bnr. 13 m.fl.* Endringene utføres gjennom en forenklet planprosess. A-Lab er fagkyndig arkitekt og plankonsulent for prosjektet.

Forenklet planprosess og nabovarsling i byggesak

Endringene av vedtatt reguleringsplan 375 Gjestvang og Gjestadteie som redegjøres for i dette og vedlagte dokumenter utføres gjennom en forenklet planprosess. Det er sendt et brev til Ullensaker kommune med redegjørelse og begrunnelse for de ønskede endringene, sammen med revidert plankart og bestemmelser. Dokumentene har deretter vært på intern høring i kommunen, og tilbakemeldinger fra kommunen er bearbeidet og innarbeidet i dokumentene gjennom dialog mellom kommunen og byggherre.

Parallelt med planprosessen ønsker utbygger å varsle innsending av rammesøknad i byggesaken. Dette varselet er derfor et kombinert varsel for endringer av vedtatt plan, og innsendelse av rammesøknad for ny bebyggelse innenfor planen. Dette varselet inneholder derfor både plandokumenter og nabovarseltegnninger som viser prosjektet slik det vil omsøkes.

Etter endt varsel vil merknader og innspill håndteres sammen med kommunen, og endelig forslag til endringer av planen oversendes formannskapet. Innspill og merknader som omhandler løsninger på byggesaksnivå vil svares ut i byggesaken ved innsendelse av rammesøknad.

Det forventes vedtak i plansaken og byggesaken i mai/juni.

Bakgrunn

Byggherren fikk forsommeren 2019 informasjon fra planavdelingen i Ullensaker kommune om at nabotomt (areal på ca. 850m²). tilhørende Statens Vegvesen, reelt sett var overflødig veiareal som kommunen iht. ordinær praksis hadde gitt formål friområde ved nedleggelse av undergang for gang- og sykkelvei ved opparbeidelse av ny rundkjøring. Kommunen anbefalte byggherren å få innlemmet dette tomtearealet i boligprosjektet for å oppnå et bedre prosjekt. Byggherren inngikk derfor høsten 2019 avtale med Statens vegvesen om kjøp av tomtearealet. Ved å integrere det tidligere vegarealet i planområdet oppnår man et vesentlig bedre boligprosjekt med tanke på dagslys, uteareal, universell utforming, tilgang til takterrasser og sosiale soner mm. uten bruk av dispensasjoner. Som følge av dette har kommunen anbefalt at det gjennomføres en forenklet reguleringsendring.

Beskrivelse og begrunnelse for endringer*Byggefelt og terrengbehandling*

Vedtatt plan inneholder et friområde (overflødig vegareal gitt formål friområde – som nevnt over) og to byggefelt regulert til boligformål. I endret løsning foreslås det å slå disse tre feltene sammen til ett felt (B1), regulert til boligformål.

Området som av planmyndighetene ble besluttet regulert til friområde var tidligere veiareal, og eies av Statens Vegvesen. Arealet ble overflødig som en konsekvens av nedleggelse av undergang for gang- og sykkelvei ved opparbeidelse av ny rundkjøring. Arealet er både i kommuneplanen og i byplan (kommunedelplan) for Jessheim, vedtatt 16.06.2014, avsatt til veiformål. Arealet har i seg selv ingen opplevelsesverdi og egner seg ikke til rekreasjon. Det er en fordypning i forhold til omgivelsene, har begrenset størrelse og ligger tett opp til trafikkert vei. Det er ingen naturlig terreng igjen og ingen naturmangfold å ta hensyn til. Vedtatt plan inneholder ingen føringer eller krav som sikrer opparbeidelse av friområdet for opphold og allmenn tilgjengelighet.

En sammenslåing av byggefeltene og innlemming av friområdet muliggjør en helhetlig terrengbehandling og en bedre overgang og kontakt mellom boligomt og omgivelser. Dette gir et mer harmonisk og tilgjengelig landskap, og imøtegår i større grad enn tidligere det overordnede prinsippet om tilgjengelighet for bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Terrenget kan heves slik

at tomten blir tilpasset gang- og sykkelstien i sørvest. Dette gir et mer tilgjengelig uteoppholdsareal, og totalt sett bedre bokvalitet for de nederste leilighetene. Det nye byggefeltet muliggjør også en mer hensiktsmessig organisering av bygg og uterom. Byggene kan spres, noe som sikrer tilstrekkelig dagslys, utsyn, og luft mellom bebyggelsen. Det skapes et samlande sosialt og frodig uterom i midten av bebyggelsen.

Utforming, plassering og byggehøyder

Maks kotehøyder i vedtatt plan er hv. k+ 216,1 og k+ 219,3 for felt B1 og B2. I revidert forslag er maksimal tillatt høyde satt til k+ 218 for hele feltet. Høydedifferensieringen i bestemmelse 4.1 medfører imidlertid at kun deler av bebyggelsen vil ha maks tillatt høyde. Minst 1 bygning skal være på 6. etasjer (maks byggehøyde k+ 211,6 meter). For øvrig vil fortsatt bebyggelsen mot naboeiendommen Gardermoveien 27 kun være på syv etasjer, da terrenget her umuliggjør åtte etasjer.

Det er et overordnet prinsipp i vedtatt plan at uterom og bygninger skal være tilpasset bevegelses-, orienterings- og miljøhemmede. Likevel var det ikke sikret mulighet for universelt utformet tilkomst med heis til takterrasser. Tillatt høyde for takoppbygg for trapper og heissjakter justeres derfor opp fra 1,2 meter til 4,3 meter over takterrassenivå. Dette sikrer at tilkomst til takterrassen via heis/trapp nå blir mulig.

Tillatt høyde for øvrige takinstallasjoner justeres opp fra 1,2 meter til 2 meter. Dette er nødvendig da avkast for luft må skje i minimum 2 meters høyde for å begrense lukt- og støybelastning på nærliggende arealer.

Alternativer til antall boenheter

Det er foreløpig to alternativer for antall boenheter:

Alternativ 1: 178 boenheter

Alternativ 2: 204 boenheter.

Kommunens administrasjon anbefaler alternativ 1. Tallene som inngår i alternativ 1 tilsvarer omtrentlig det som ble lagt frem i forhåndskonferanse i januar 2018. Byggherre bemerker at disse tallene var basert på opprinnelig tomteareal, og at reguleringsendringen nettopp handler om den forbedringen som innlemming av friområdene utgjør. Det at terrenget kan heves og byggene ikke lengre tvinges til å sikre tilgang til alle terrengnivåer i det opprinnelig svært kupert terrenget, frigjør mye «mørkt areal» som nå heller kan brukes til boligformål. Økningen i boligareal tas med andre ord innenfor opprinnelige fotavtrykk og høyder. At tidligere mørkt areal nå kan benyttes til boliger er svært positivt, i forhold til den høye og lukkede sokkelen som opprinnelig terreng nødvendiggjorde.

Alternativet med 204 boenheter fremstår derfor som mest hensiktsmessig. I tillegg til ovennevnte positive konsekvenser av endring fra mørkt areal til bolig i bebyggelsens sokler, tilfører prosjektet Jessheim nye sentrale kvalitetsboliger i samsvar med overordnede nasjonale og lokale politiske målsettinger. Med samlet tomteareal på ca. 15 da er det tilstrekkelig med plass i prosjektet til seks leilighetsbygg med høy boligkvalitet. Gjennomsnittlig størrelse på leilighetene er på 70 m² BRA-S boligareal. Det er flere større leiligheter enn vanlig i denne type boligprosjekt. Prosjektet ligger i sin helhet innenfor Sentrumsplanen for Jessheim, med gang- og sykkelavstand til sentrum og Jernbanestasjonen, og med gode bussforbindelser rett ved. Prosjektet ligger rett ved Jessheim Videregående skole, og Ullensaker kommunes mulige fremtidige helse- og omsorgssenter på Gjestad, og innebærer derfor mulighet for boliger uten behov for transport for ansatte ved de nevnte institusjoner. Videre innebærer ikke prosjektet nedbygging av matjord.

Utnyttelse

I vedtatt plan var utnyttelse satt til %-BYA hv. 36 % og 30 % for felt B1 og B2. I nytt forslag er %-BYA satt til 34%. Dette tilsvarer omtrent samlet utnyttelse for de opprinnelige to feltene, men total byggemasse blir likevel større siden areal som ligger til grunn for beregningene har økt som følge av innlemming av friområdet. Parkering på terreng medregnes i BYA-regnskapet.

Støy

Prosjektets støysituasjon med hensyn til uteoppholdsarealer er gjennomgått med støykonsulent. Bestemmelser 3.3 og 4.6 slik de er formulert i vedtatt plan har noen utilsiktede konsekvenser, og vi foreslår noen justeringer. Se oversikt over endringer i bestemmelser senere i dokumentet.

Parkering

Parkeringsdekningen reduseres fra 1,2 plasser per boenhet, til 1,0 per boenhet, hvorav 0,2 til gjesteparkering per boenhet. Vi ønsker på denne måten å sikre tilstrekkelig parkeringsplasser for boligformål, og unngå overkapasitet. Dette er i tråd med behovet for begrensning av bilbruk til fordel for økt bruk av kollektivtilbud, sykkel og gange.

Antall HC-plasser reduseres fra 10 % til 5 %. Dette er i tråd med Norges Handikapforbunds føringer.

Det foreslås at inntil 10 gjesteparkeringsplasser kan anlegges på terrenget. Dette er for å gi mer brukbare adkomstforhold for gjester.

Hensynssoner for høyspentlinjer

Det foreslås en differensiering av hv. 30-meterssonen og 40-meterssonen langs høyspentlinjen (jf. punkt 2.4), da ulike begrensninger gjelder for disse sonene. Dette muliggjør en mer hensiktsmessig trinnvis utbygging av tomten.

Endringer i kart

Plankartet er for det meste uendret. Formålsgrenser er fjernet mellom felt B1, B2 og friområdet, og byggegrensen er justert/forlenget deretter. I nord er en smal stripe med ikke byggbart boligformål fjernet da dette var en uhensiktsmessig løsning. Areal for renovasjon/ energi er dermed noe større, noe som er fordelaktig da det i opprinnelig plan er utfordringer med å få plass til nødvendige installasjoner innenfor dette feltet. Hensynssone for høyspentlinje er delt i tre, hvorav de to ytterste er i en avstand (15 meter) fra høyspentlinjen hvor det tillates anleggsarbeider. Øvrige felter er videreført uendret.

Byggegrenser under formålsgrenser i øst er tatt bort for å unngå konflikt med parkeringsanlegg under bakken. En ny bestemmelse tydeliggjør at bebyggelse over bakken må forholde seg til formålsgrenser der hvor det ikke er byggegrenser (jf. bestemmelse 4.1).



Figur 1: Opprinnelig plankart



Figur 2: Revidert plankart

Endringer i bestemmelser

Det følgende er en oversikt over bestemmelser som foreslås endret/justert, inkludert begrunnelse og konsekvenser for hver enkelt endring:

Opprinnelig bestemmelse/ formulering	Ny bestemmelse/formulering	Begrunnelse og konsekvenser
2.2 Veganlegg [...]	2.2 Veganlegg [...] Ved trinnvis utbygging skal snumulighet for stor lastebil på egen tomt være etablert før bebyggelsen tas i bruk.	Tilleggsformulering for å sikre at snumulighet på egen tomt til enhver tid er sikret, selv ved trinnvis utbygging hvor regulert snuareal kun delvis kan opparbeides.
2.3 Gangveger Gangveger i tilknytning til planområdet, o_GS1-2, skal være ferdig opparbeidet før tillatelse til tiltak gis.	2.3 Gangveg Gangveger i tilknytning til planområdet, o_GS 1-2, skal være ferdig opparbeidet før tillatelse til tiltak innenfor felt B1 gis.	Korrigerende/ tydeliggjøring.
2.4 Høyspentlinje Før ny bebyggelse kan oppføres innenfor felt B2 skal høyspentlinje gjennom området være jordkablet. Det tillates ikke bebyggelse for varig opphold, uteoppholdsareal eller lekeplass innenfor hensynssonen for høyspentlinje før det er gjort tiltak som reduserer det elektromagnetiske feltet.	2.4 Høyspentlinje Innenfor hensynssone H_370_1 tillates ingen anleggsarbeider, oppføring av bebyggelse eller etablering av uteoppholdsarealer, før det er gjort tiltak som reduserer det elektromagnetiske feltet (jordkabling, flytte trasé utenfor tomtene eller frakobling). Innenfor hensynssoner H_370_2-3 tillates anleggsarbeider, oppføring av bebyggelse og etablering av utearealer. Det skal ikke gis brukstillatelse for utearealer eller deler av bebyggelse som er for varig opphold, som er innenfor hensynssoner H_370_2-3, før det er gjort tiltak som reduserer det elektromagnetiske feltet, eller før det kan dokumenteres at stråling ved de aktuelle arealene er innenfor de til enhver tid gjeldende grenseverdier, satt av direktoratet for strålevern og atomsikkerhet. Utearealer som er innenfor hensynssoner H_370_1-3 kan ikke medregnes i MUA-regnskap før det er gjort tiltak som reduserer det elektromagnetiske feltet.	Ulike begrensninger gjelder for hv. 30-meterssonen og 40-meterssonen langs høyspentlinjen. Kun 30-meterssonen har et forbud mot alle byggetiltak og anleggsarbeider. Ny bestemmelse muliggjør byggearbeider utenfor denne sonen, samtidig som den sikrer at ingen arealer tas i bruk uten at forsvarlige strålingsforhold er dokumentert sikret.
2.5 Uteoppholdsarealer Uteoppholdsareal, inkludert lekearealer, interne gangveger samt eventuelle felles takterrasser, skal være ferdigstilt før bebyggelse kan tas i bruk. [...]	2.5 Uteoppholdsareal Før bebyggelse tas i bruk må det dokumenteres at tilstrekkelig uteoppholdsareal, inkludert lekearealer, interne gangveger samt eventuelle felles takterrasser, er ferdigstilt (jf. punkt 4.6). [...]	Mindre omskriving som sikrer muligheten for en trinnvis utbygging av utearealene, så lenge bebyggelsen til enhver tid har tilstrekkelig med utearealer, jf. kravene i punkt 4.6.

2.10 Adkomst for brannbil Adkomst for brannbil skal sikres innenfor hvert byggetrinn før bebyggelsen kan tas i bruk.	2.10 Adkomst for brannbil Adkomst for brannbil skal sikres for alle etasjeplan før bebyggelsen kan tas i bruk.	Korrigerings som sikrer at alle etasjeplan er tilgjengelige for brannbil når bebyggelsen tas i bruk.
2.11 Gatetun f_Gatetun skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for noen del av bebyggelsen.	2.11 Gatetun f_Gatetun 1 skal være opparbeidet før det gis brukstillatelse for tiltak innenfor hensynssone H370_1. f_Gatetun 2 skal være ferdig opparbeidet før det gis brukstillatelse for noen del av bebyggelsen.	Gatetunfeltet deles opp da den nordlige delen ikke kan bygges før høyspent er flyttet/jordkablet. Veien frem til snuarealet avhenger ikke av dette, og skal derfor fortsatt ferdigstilles til første brukstillatelse.
3.1 Krav om dokumentasjon [...] det kan kreves ytterligere dokumentasjon dersom det anses som nødvendig.	3.1 Krav om dokumentasjon [Setningen er tatt ut]	Overflødig setning, da kommunen uansett kan be om nødvendig ytterligere dokumentasjon.
3.3 Støykrav [...] Uteoppholdsareal skal etableres på stille side i henhold til de krav om støynivå som fremgår av T-1442/2016, tabell 3, eller de til enhver tid gjeldende krav for uteoppholdsareal. [...]	3.3 Støykrav [...] MUA (jf. punkt 4.6) skal etableres på stille side i henhold til de krav om støynivå som fremgår av T-1442/2016, tabell 3, eller de til enhver tid gjeldende krav for uteoppholdsareal. [...]	Korrigerings/presisering etter møte med akustiker. Uteoppholdsareal som ikke er støyfritt kan ikke regnes som MUA. Ved å glasse inn balkonger vil man heller ikke oppnå MUA. Kravet om stille uteareal til boliger som vender mot støy er ikke mulig å innfri.
3.4 Universell utforming [...] Det etableres minst 4 heis- og trappeforbindelser som gir direkte adgang fra bolig til de nedre, felles uteoppholdsarealene.	3.4 Universell utforming [...] Det skal etableres heis og trappeforbindelser som gir direkte adgang fra bolig til de felles uteoppholdsarealene.	Føringer for antall heis- og trappeforbindelser og hvilke uteoppholdsarealer disse skal betjene er ikke lengre relevant med ny terrengløsning.
4.1 Utforming, plassering og byggehøyder [...] Mindre oppbygg, som trappe- og heisrom, tekniske installasjoner og lignende tillates over regulert kotehøyde med maks 1,2 meter, dersom dette er behandlet som en del av det arkitektoniske uttrykket. B1 Det tillates oppført inntil 3 bygninger i 6-8 etasjer, hvorav 1 tillates i 8 etasjer. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankartet og med maks byggehøyde på k+ 216,1. B2 Det tillates oppført inntil 3 bygninger i 6-8 etasjer, hvorav 1 tillates i 8 etasjer. Ny bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser som angitt i plankartet og med maks byggehøyde på k+ 219,3.	4.1 Utforming, plassering og byggehøyder Det tillates oppført inntil 6 bygninger i 6-8 etasjer, hvorav maks 2 tillates i 8 etasjer og minst 1 bygning skal være på 6 etasjer (maks byggehøyde k+ 211,6 meter). [...] Maks. byggehøyde er k+ 218,0 meter. Alternativ 1: Det tillates maks 178 boenheter, hvorav maks 5 % er ettromsleiligheter. Alternativ 2: Det tillates maks 204 boenheter, hvorav maks 5 % er ettromsleiligheter. Trappe-/ heisrom som gir tilkomst til felles/privat takterrasse tillates maks. 4,3 meter over felles takterrasse. Mindre oppbygg, som tekniske installasjoner og lignende, tillates over felles takterrasse med maks. 2,0 meter. Trappe-/ heisrom og mindre takoppbygg skal integreres som en del av det arkitektoniske uttrykket. Bebyggelse over terreng skal plasseres innenfor byggegrenser. Der	Bestemmelser for felt B1 og B2 er slått sammen. Totalt antall bygg og antall etasjer er uendret. Feltene hadde opprinnelig ulike byggehøyder. Ny bestemmelse har en maks byggehøyde på k+ 218,0. Dette er 1,3 meter lavere enn felt B2 i vedtatt plan. Minst 1 bygning skal være på 6. etasjer (maks byggehøyde k+ 211,6 meter). Det foreløpig er to alternativer på antall boenheter. Alternativ 1: 178 boenheter og Alternativ 2: 204 boenheter. Trappe- og heisrom var opprinnelig tillatt i en høyde på kun 1,2 meter. Dette umuliggjorde adkomst til takterrasser. Formuleringen er nå rettet til 4,3 meter over regulert kotehøyde for trappe- og heisrom. Øvrige takoppbygg (mindre installasjoner etc.) kan nå bygges opp til 2,0 meter over regulert kotehøyde. Denne høyden følger av støyhensyn, da avkast må opp i en høyde på 2 meter for å unngå for

	byggegrenser ikke er oppgitt skal bebyggelse over terreng plasseres innenfor formålsgrænse. Parkeringskjeller tillates innenfor felt B1, f_Gatetun1 og R/E2. Nedkjøringsrampe med tilhørende konstruksjoner tillates etablert utenfor byggegrense mot sørøst, i tilknytning til regulert adkomst. Det tillates ikke nedkjøringsrampe utenfor byggegrensen øvrige steder. Det skal foreligge godkjenning fra nærmeste naboer for annen konstruksjon over terreng. Balkonger kan krage over f_gatetun1, i minimum høyde på 5 meter. Minimum 35 meter av lengden på samlet fasader skal i øverste etasje trekkes tilbake med minimum 2 meter.	stor støybelastning på nærliggende arealer. Byggegrenser under formålsgrænser i øst er tatt bort for å unngå konflikt med parkeringsanlegg under bakken. Bebyggelse over bakken må forholde seg til formålsgrænser der hvor det ikke er byggegrenser. Parkeringskjeller vil strekke seg under flere felt. Bestemmelsen sikrer nå at dette er hjemlet i planen. Siden adkomstpil er utenfor byggegrensen (uendret fra vedtatt plan), havner også nedkjøringsrampen utenfor byggegrensen. Det er derfor tatt med en ny formulering som sikrer at dette er i tråd med plan. Balkonger tillates utkraget over f_Gatetun 1, i minimumshøyde på 5 meter for å sikre at kjøretøy kan passere under. Bestemmelse om inntrekking av fasade i øverste etasje er redusert med 1 meter av estetiske hensyn.
4.2 Høydevariasjon og tilbaketrekk B1 Minimum 36 m av lengden på samlet fasader skal i øverste etasje trekkes tilbake med minimum 2 m. B2 Bebyggelsen skal ha variasjon i byggehøyde på min. 2 etasjer beregnet ut fra gjennomsnittlig terrenghøyde. Minimum 36 m av lengden på samlet fasader skal i øverste etasje trekkes tilbake med minimum 2 m.	4.2 Høydevariasjon og tilbaketrekk	Bestemmelser for felt B1 og B2 er slått sammen, og flyttet til 4.1.
4.3 Utnyttelse B1 – Maks utnyttelse er BYA på 36 % B2 – Maks utnyttelse er BYA på 30 %	4.2 Utnyttelse Maks. utnyttelse er BYA på 34%.	Ny utnyttelse for samlet felt er BYA på 34 %, som ligger mellom opprinnelig 36 % og 30 % for hv. B1 og B2. Gjesteparkering på terreng medregnes i BYA.
4.5 Parkering For boliger skal det avsettes 1,2 parkeringsplasser [...]. [...]. Minimum 10 % av p-plassene skal dimensjoneres for funksjonshemmede [...] Parkeringskjeller kan ikke plasseres innenfor byggegrenser mot tilgrensende veger.	4.4 Parkering For boliger skal det avsettes 1,0 parkeringsplasser per boenhet, hvorav 0,2 plasser skal være tilgjengelig som gjesteparkering. Minst 4 av disse skal forbeholdes hjemmetjenesten. Minimum 5% av parkeringsplassene skal dimensjoneres for funksjonshemmede. [...]	Parkeringskravet er senket i tråd med ønsket om mindre bilbruk, og for å unngå overkapasitet. Krav om HC-plasser var høyt i opprinnelig plan. Dette er nå senket til 5 %, som er kravet til Norges Handikapforbund.

[...] Sykkelparkering skal fortrinnsvis være under tak. Disse skal da harmonere med det arkitektoniske uttrykket for øvrig. [...]	[...] Inntil 10 parkeringsplasser kan anlegges på terreng ved nedkjøring til parkeringskjeller. Minst 1 av disse skal være HC-plasser. [...] 50% av sykkelparkeringsplassene skal stå under tak og harmonere med det arkitektoniske uttrykket for øvrig. [...]	Det foreslås tillatt inntil 10 parkeringsplasser på terreng. Dette kan være vanlig, HC- eller gjesteparkering. Disse må etableres i området ved nedkjøringen til parkeringskjeller. Krav om etablering av overdekket sykkelplasser foreslås redusert til 50% av plassene. For boligprosjekter anses dette ikke som nødvendig at alle sykkelplasser er overdekket, siden det har i tillegg negative virkninger for uteområdene da disse vil tettes igjen av denne typen byggverk.
4.6 Uteoppholdsareal Det skal avsettes minimum 45 m² uteoppholdsareal på 100 m² boligbruksareal. [...] Støyutsatte arealer, inkludert balkonger, samt innglassede balkonger kan ikke medregnes. [...] Dersom det bygges før høyspentlinje er jordkablet, skal uteoppholdsarealskrav for bebyggelsen i feltet være dekket uten at arealer innenfor faresone for høyspent må tas i bruk.	4.5 Uteoppholdsareal MUA skal være minst 45 m² per 100 m² BRA boligareal, [...] Støyutsatte og innglassede balkonger kan ikke medregnes i MUA. Øvrige støyutsatte arealer kan heller ikke medregnes i MUA.. [...] Dersom det bygges før høyspentlinje er jordkablet, skal uteoppholdsarealskrav for bebyggelsen i feltet være dekket uten at arealer innenfor faresone for høyspent må tas i bruk.	Omformulering av MUA-krav. Uendret innhold/konsekvens. Øvrige endringer følger av korrigering/presisering etter møte med akustiker. Setning om utbygging før jordkabling av høyspentlinje tas ut da dette er ivaretatt i øvrige bestemmelser.

Påvirkning på gjennomføringen av planen for øvrig

Endringene angår selve byggeområdet i planen. Øvrige felter i planen er veiareal og gatetun. Disse vil gjennomføres samtidig med byggetiltaket eller i tråd med rekkefølgekrav, og er uendret i forhold til vedtatt plan.

Påvirkning på hovedrammen i planen

Hovedrammen i planen er tilrettelegging for hensiktsmessig utbygging av de byggbare arealene. De omsøkte endringene muliggjør nettopp dette. Utnyttelse og høyder er tilnærmet uendret, men bebyggelsen vil kunne spres noe som sikrer mer luft mellom bebyggelsen. Boligene vil sikres bedre utsyn og dagslysforhold, og prosjektet som helhet får en bedre overgang til og kontakt med omgivelsene.

Hensynet til viktige natur- og friluftsområder

Det er ingen viktige natur- og friluftsområder innenfor planen. Det er heller ingen slike områder i nærheten av planen som kan påvirkes på noen måte av de omsøkte endringene. Vedtatt plan inneholder et friområde som nå tas ut. Det aktuelle arealet var tidligere veiareal, og eid av vegvesenet. Arealet ble avsatt til friområde i planen kun som en planteknisk løsning. Området har ingen særlig verdi mht. naturmiljø eller rekreasjon.

Hvis du har spørsmål til planarbeidet, kan du sende det til undertegnede in@a-lab.no, tlf: +47 970 86 922/innen 15.02.2020

Vennlig hilsen

A-Lab

Ida Nilsen
Arkitekt/Byplanlegger
970 86 922
in@a-lab.no