

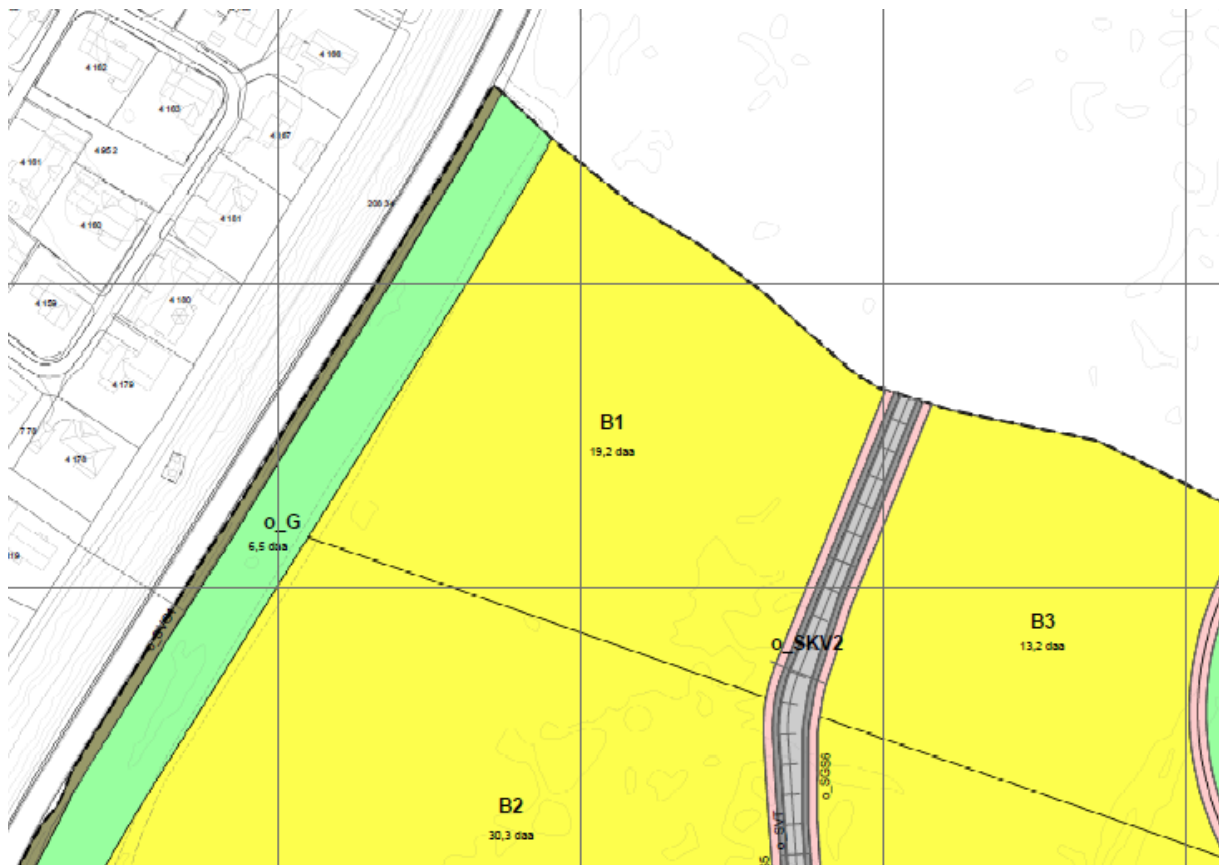
Planinitiativ for felt B1 Gystadmarka

Plankonsulent er Plan23 AS og forslagsstiller er Trysilhus Areal AS

1. Formålet med planen

Forslagsstiller ønsker å detaljregulere felt B1 i tråd med føringer i områdereguleringsplanen. (Områderegulering for Gystadmarka, vedtatt 17.4.2018).

2. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet



Planområdet vil være felt B1. Avhengig av hvordan kommunen krever avkjøring inn til feltet regulert og opparbeidet kan det være aktuelt å regulere også en liten del av kjøreveien o_SKV2, for å få opparbeidet avkjøring.

Planarbeidet og senere bygging vil kreve opparbeidelse av tilstøtende infrastruktur og at det er skole-/barnehagetilbud m.m. til de kommende beboerne. Ettersom feltet er del av en områderegulering legges det til grunn at dette vil løses.

3. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Forslagsstiller ønsker en blanding av blokkbebyggelse i 4 etasjer og konsentrert småhusbebyggelse i 2-3 etasjer. Tilhørende funksjoner vil være lek, opphold, parkering og renovasjon.

Leilighetene vil være fra 70-130 m² hvor beboerne i 1. etasje vil få en liten hage mens de andre får balkonger og fellesareal på terreng.



Illustrasjon fra tilsvarende prosjekt i Holmestrand, hvor det planlegges blokker og flerfamilieboliger.

4. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Felt B1 er regulert med %-BRA = 70 % og byggehøyde inntil 15 meter (2-4 etasjer). I områdeplanbestemmelsenes punkt 1.2.9 står det at bruksareal (BRA) regnes av bebyggelse både over og under terreng, med unntak av parkeringsanlegg under bakkenivå. Eventuell parkering på terreng vil inngå, i henhold til «Grad av utnyttning» skal nødvendig parkeringsareal regnes med i BRA.

Feltets størrelse (19,2 daa) og angitt utnyttelsesgrad tilsier maksimalt 13.440 m² BRA.



Ønsket hustype, fra prosjektet Hagebyen i Sande kommune.



Inngangssiden med trapp og en liten balkong foran hver inngang. (Hagebyen i Sande kommune.)



Illustrasjonsbilde av blokkene, slik de presenteres i et prosjekt for salg i Holmestrand.



Illustrasjonsbilde av blokkene, slik de presenteres i et prosjekt for salg i Holmestrand.



Blokkene illustrert for et prosjekt på Årnes.

5. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Boligene i den konsentrerte småhusbebyggelsen (flerfamiliehusene) tilfredsstillter tilgjengelighetskravene, men det er trapp til leilighet i 2. etasje. Heis kan ettermonteres. Blokkene får heis og blir tilgjengelige boenheter.

6. Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser



Flyfoto med planområdet inntegnet.

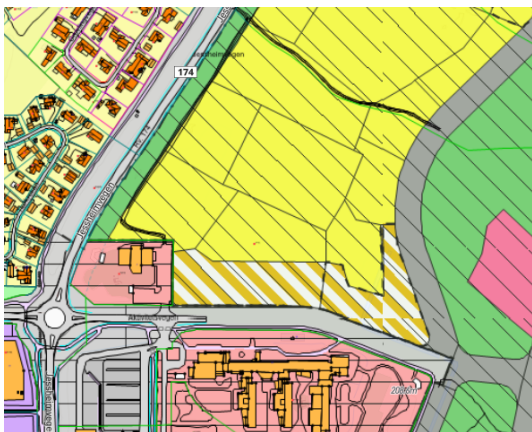
Planområdet er del av et stort områderegeringsplanområde og grenser i nord mot arealer satt av til fremtidig boligbebyggelse (i kommuneplanen). Området er ryddet for vegetasjon og mer eller mindre

flatt. Noen tilpasninger er nedfelt i reguleringsbestemmelsene, andre må avklares gjennom planarbeidet, blant annet tilpasning til den høye grunnvannstanden.

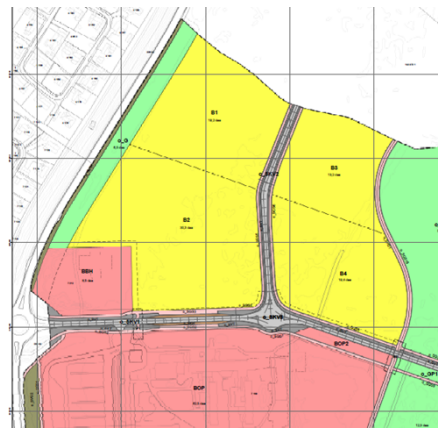


Bildet viser utsyn inn mot planområdet fra fv 474. Lengst til høyre i bildet vises et nyoppført kontorbygg og til venstre for vegen ligger jordvollen som skjermer bebyggelsen innenfor.

7. Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid



Utsnitt av kommuneplanen



Utsnitt fra områdereguleringen

Illustrasjonene over viser samme område. Nord for planområdet (B1) er det også avsatt til boligformål.

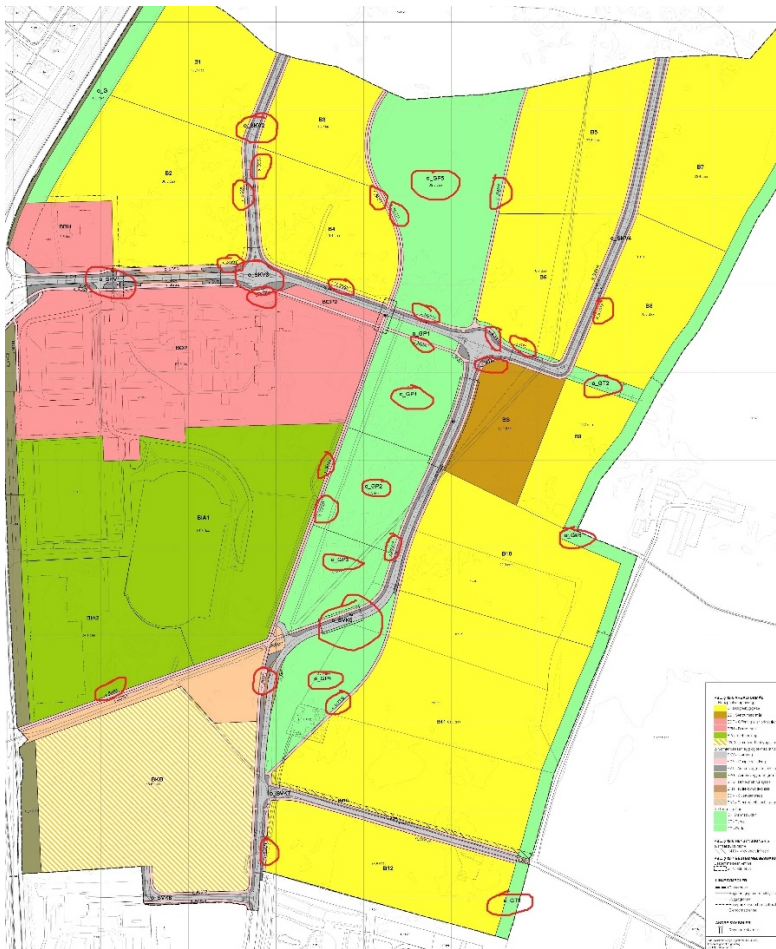
Områdereguleringen har bestemmelser for parkering, lek, tekniske og funksjonelle krav, så forslagsstiller antar at det ikke er nødvendig å se til kommuneplanbestemmelsene.

Viktige forhold fra bestemmelsene til områdereguleringen:

- Estetikk: variert formspråk, god orientering med tanke på sol, vind og lys
- Geoteknikk/grunnvann: krav om geotekniske undersøkelser, grunnvannstanden skal ikke senkes
- Renovasjon: stasjonært avfallssug vurderes
- Beregning av utnyttelsesgrad: BRA regnes både over og under terreng, med unntak av parkeringsanlegg under bakken
- Uteoppholdsareal og lekeplasser: bestemmelsen ønskes gjennomgått i oppstartsmøtet for en avklaring av hvilke krav som gjelder. Hva er forholdet mellom kravet på 25 m² lekeareal på

terreng (per 100 m² BRA boligareal) og avsnittet som starter med «For bebyggelse med mer...»? Dette ønskes avklart.

- Parkeringskrav: 1,5 p/b for konsentrert småhusbebyggelse, 1 p/b for blokk, begge skal ha 0,2 gjeste-P/b i tillegg. Parkering skal fortrinnsvis i kjeller eller p-hus. Gjesteparkering kan unntaksvis tillates på bakken. Ved fellesanlegg uten faste plasser kan lavere parkeringskrav vurderes. Sykkelparkering skal være nær hovedinngang og ha fast sykkelstativ.
- Grøntstruktur i overgangen mellom B1 og B2 skal være minimum 15 m bredt, inklusive areal for fordrøying av overvann. Forslagsstiller legger til grunn at arealet kan inngå som en del av uteoppholdsareal og lekeplasser, og at halve bredden skal avsettes på felt B1.
- Felt B2 ligger syd for vårt planområde. Det er regulert med %-BRA 120 % og byggehøyde inntil 24 m (2-7 etasjer).
- Atkomst til byggeområdene fastlegges i detaljregulering. I interne veger skal myke trafikanter prioriteres. Byggegrenser langs offentlig veg (o_SKV2) avklares i detaljregulering.
- Grøntstrukturen vest for felt B1 skal være offentlig.
- Det er angitt en rekke tiltak som må være gjennomført før det kan gis igangsettingstillatelse. Tiltakene er markert på plankartet lenger ned. Mange av tiltakene ligger langt fra planområdet, men vi antar at dette avklares gjennom planarbeidet og samarbeid med de andre utbyggerne og i utbyggingsavtalen.
- Støyrapporten forutsetter en 2 m høy skjerming langs fylkesvegen. Kan den stå i grøntarealet og hvem er ansvarlig for at den etableres?



På plankartet over er det markert alt som må være opparbeidet før det kan gis igangsettingstillatelse på felt B1 (øverst i venstre hjørne).

8. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Fordi feltet er del av en områdeplan og dermed grundig vurdert av kommunen antas at det ingen vesentlige interesser påvirkes (negativt) av planarbeidet. Det er positivt at felter innenfor planen igangsettes, slik at ideene bak planen gjennomføres.

9. Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det viktigste antas å være grunnforhold, grunnvannstanden og håndtering av overvann.

10. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Forslagsstiller ser ikke behov for å varsle noen spesielt, men at vanlig varsling gjennomføres.

11. Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Ettersom planområdet er del av et stort område som skal bygges ut, forventes samarbeid med andre, blant annet andre utbyggere/grunneiere, renovasjonsetaten, fjernvarmeleverandør og flere kommunale myndigheter.

12. Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Under «§ 6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og planprogram eller melding» står det i punkt b) «reguleringsplaner etter pbl for tiltak i vedlegg I»

I vedlegg I, pkt. 25 står «Nye bolig- og fritidsboligområder som ikke er i samsvar med overordnet plan.» Planområdet er vist som fremtidig og nåværende boligbebyggelse i kommuneplanen, så forslaget fanges ikke opp av kriteriene i vedlegg I.

Under «§ 8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.» Der står det videre: «Følgende planer og tiltak skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10, men ikke ha planprogram eller melding: a) reguleringsplaner for tiltak i vedlegg II. Unntatt fra dette er reguleringsplaner der det konkrete tiltaket er konsekvensutredet i en tidligere plan og der reguleringsplanen er i samsvar med denne tidligere planen.»

Boliger er ikke blant tiltakene i vedlegg II-listen, så planforslaget er ikke konsekvensutredningspliktig etter §§ 8 og 10.

Konklusjon blir derfor at reguleringsplanarbeidet ikke er konsekvensutredningspliktig.

I tillegg ønsker kommunen å få opplysninger om dette:

Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent er Plan23 AS, Åsengata 4C, 0480 Oslo. Kontaktperson er Øyvind Ekker, telefon 992642277, oyvind.ekker@plan23.no

Tiltakshaver/utbygger er Trysilhus Areal AS, Pb 323 Bragernes, 3001 Drammen. Kontaktperson er Jarle Ljøstad, telefon 90834252, jarle.ljostad@trysilhus.no

Kart over foreslått planområde.

Se vedlegg.

Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak.

Vedlagt skisse viser en mulig måte å bygge ut feltet på. Hovedtrekkene er:

- Blokkbebyggelsen i syd (øst). Riktig med tanke på hvordan områdeplanen legger opp til hvordan utnyttelsesgraden avtar mot planenes ytterkanter.
- Tilnærmet all bilparkering legges i p-kjellere med nedkjøring ytterst i planområdet.

Enkel stedsanalyse, foreslått prosjekt sitt forhold til planområdet og tilgrensende bebyggelse.

- Tomten er flat.
- Trafikkstøy fra fylkesvegen i vest, men også beregnet noe støy fra ny kjørevei øst for felt B1.
- Områdeplanen angir en høyere utnyttelsesgrad på felt B2, syd for felt B1, og legger opp til en lavere utnyttelse i planens ytterområder.
- Høy grunnvannstand spiller inn på plassering av parkeringskjellere og håndtering av overvann.

Dersom det planlegges boliger, hvordan forholder planforslaget seg til boligbyggeprogrammet mtp. antall boliger, tidsperiode mm.?

I boligbyggeprogrammet er det antydnet inntil 160 boliger, men at endelig antall avklares gjennom detaljregulering. Forslagsstiller tolker programmet som at det er åpnet for å bygge disse boligene så snart nødvendige planvedtak og tillatelser foreligger.

Hvilke energiløsninger er tenkt brukt? Ligger området innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme?

Planområdet ligger ikke innenfor konsesjonsområde for fjernvarme, men det tilbys fjernvarme der. Forslagsstiller vil avklare dette med tilbyder og kommunen gjennom planprosessen.

Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering.

I foreløpig utbyggingsskisse er det en ny kjørevei inn i feltet, som kanskje bør få et eget navn.

Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)?

Ja.

Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning.

Felt B1 er inntil videre del av en stor eiendom, så den må på et tidspunkt fradeles.

Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonsen.

Det foreligger en utbyggingsavtale for hele Gystadmarka, som forslagsstiller trer inn i.

Iht. gebyrregulativet til Ullensaker kommune er oppstartsmøte gebyrbelagt. Hvem skal fakturaen sendes til?

Fakturamottaker er Trysilhus Areal AS, Pb. 323 Bragernes, 3001 Drammen

Vedlegg:

- Kart med avgrensing av planområdet
- Skisse til utbygging, datert 25.10.2019