

Til varslingsmottakere

Oslo 10. januar 2020

VARSLING AV DETALJREGULERINGSPLANARBEID FOR B1 GYSTADMARKA, ULLENSAKER KOMMUNE. Del av gnr/bnr 7/13 m.fl.

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsetting av planarbeid. Forslagsstiller er Trysilhus Areal AS i samarbeid med rådgiver fra Plan23 AS.

Dette brevet sendes alle berørte slik at de kan gi innspill til planarbeidet. Innkomne merknader behandles av forslagsstiller, og vil følge saken til administrativ og politisk behandling i kommunen.

Innspill til planarbeidet sendes til Plan23 AS v/Øyvind Ekker, Åsengata 4C, 0480 Oslo eller oyvind.ekker@plan23.no innen fredag 7.2.2020. Send gjerne kopi til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, postboks 470, 2051 Jessheim, eller postmottak@ullensaker.kommune.no.

Plan23 kan kontaktes på telefon 992 64 277 for eventuelle spørsmål underveis.

BAKGRUNNEN FOR PLANARBEIDET

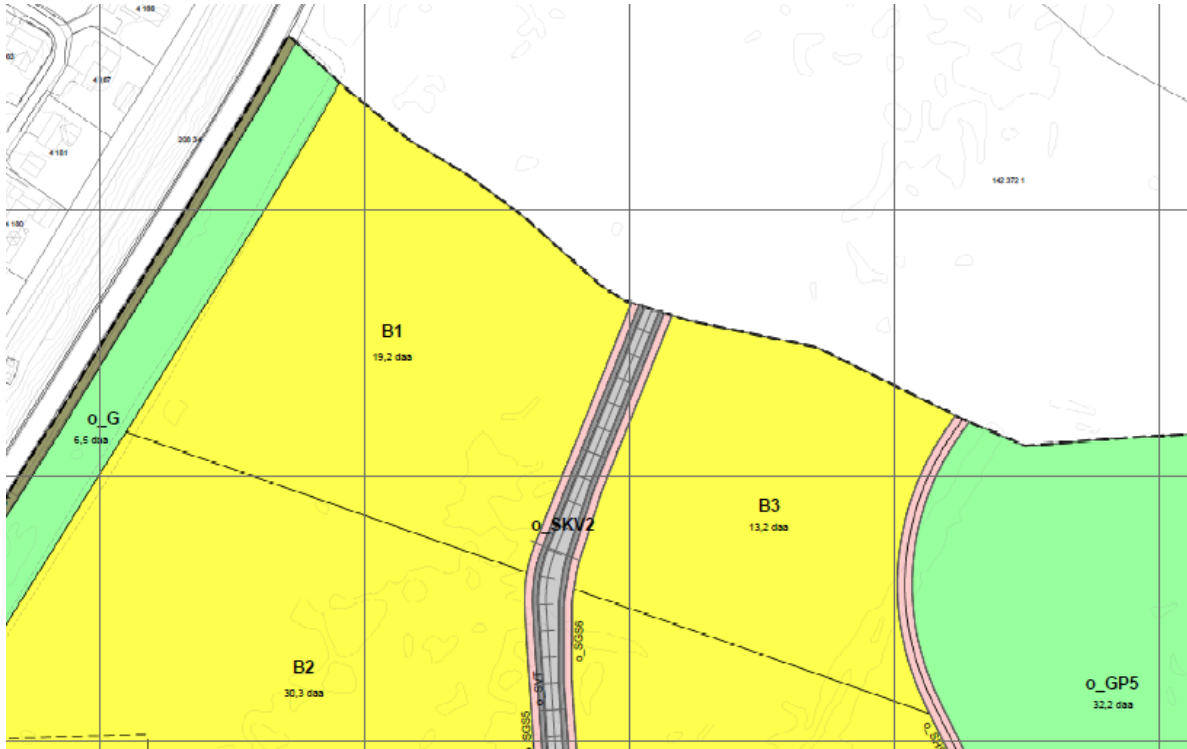
Forslagsstiller-ønsker å bygge ut feltet med lavblokker (inntil 4 etasjer) og konsentrert småhusbebyggelse, i tråd med områdeplanens bestemmelser (områdeplan for Gystadmarka, vedtatt 17.4.2018). Forut for utbyggingen må det utarbeides en detaljreguleringsplan.



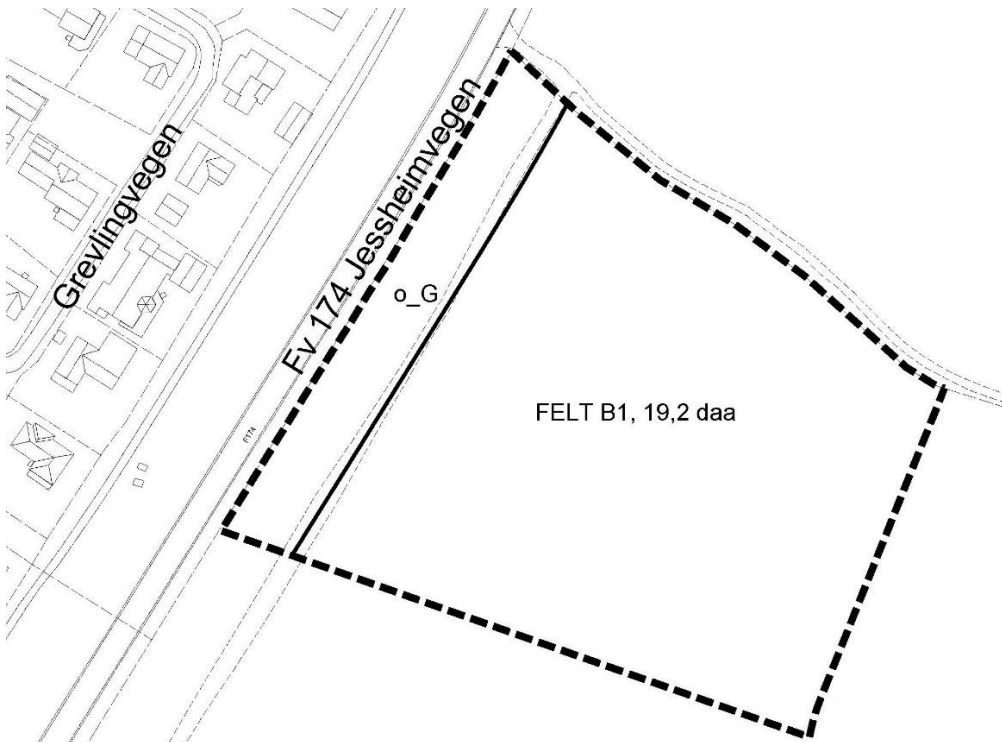
Illustrasjon fra tilsvarende prosjekt i Holmestrand, hvor det planlegges blokker og flerfamilieboliger

AVGRENSNING AV VARSLINGSOMRÅDE

Varslingsområdet inkluderer hele felt B1 og del av grøntområdet (o_G) vest for feltet. Del av o_G tas med etter samråd med kommunen, for at det skal kunne vurderes støyskjerming mot Jessheimvegen og fordi vegen vurderes utvidet med kollektivfelt. Forslagsstiller er ikke delaktig i planleggingen av vegen og dens kapasitet. Kjøreatkomst til felt B1 vil bli fra østsiden, fra regulert veg o_SKV2.



Gjeldende regulering



Planområdet

PLANLAGT BEBYGGELSE OG ANDRE TILTAK

Hensikten er å oppføre boliger med parkering under terreng, lekeplasser, gangveier m.m.

I områdeplanen for Gystadmarka er det sentrale parkdraget (o_GP5) viktig for hele områdets overvannshåndtering. Mellom feltene B1/B2 og mellom B3/B4 skal det etableres et grøntdrag som leder overvann utover 20 års nedbør inn mot parkdraget. Grøntdragets utforming må koordineres mot andre utbyggere og planleggere av den regulerte kjøreveien (o_SKV2) for å sikre fall fra vest mot øst.



Blokkene illustrert for et prosjekt på Årnes



Ønsket hustype, fra prosjektet Hagebyen i Sande kommune

Planforslaget er vurdert ikke å utløse krav til konsekvensutredning, jf. Plan- og bygningsloven § 14.

Med hilsen Plan23 AS

Øyvind Ekker