

Planinitiativ for regulering av nordre del av Nordbyjordet, gnr. 175/1, Jessheim
22.11.2021

1. Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent: Plan1 AS

Arkitekt: Arconsult AS

Tiltakshaver: Sørholtet Utvikling AS

2. Formålet med planen

Formålet er å regulere nordre del av eiendommen gnr. 175/1 til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og adkomst, samt områder med grønnstruktur.

3. Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet omfatter den skogbevokste delen av eiendommen gr. 175/1, som ligger sør for Jessheimvegen og øst for Trondheimsvegen. Hele planområdet er på ca. 90 dekar. Den delen som utgjør gnr. 175/1 er på ca. 71 dekar. Også eksisterende boligeiendommer langs Trondheimsvegen inngår i planområdet, samt tilliggende del av Trondheimsvegen, og tilliggende del av eiendommene gnr. 19/6 og 19/346 i øst som er regulert til grøntområde.

Planarbeidet anses ikke å få virkninger utenfor planområdet.

- Kart over foreslått planområde følger vedlagt.

4. Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges eneboliger og tomannsboliger. Adkomsten fra Trondheimsvegen blir i dagens kryss, som skal standardheves. Hovedadkomstvegen videre inn i området planlegges langs jordekanten i vestre del, og videre inne skogsområdet i østre del. Fra denne vegen fordeles interne adkomstveger.

Grøntområdet i øst som ligger på gnr. 19/6 og 19/346, er regulert 10m bredt og inngår i reguleringsplanen for Sørholtet. Tilliggende del reguleres på nytt sammen med en tilsvarende bredde inne på gnr. 175/1. Dette for å få et sammenhengende 20m grøntbelte, med anleggelse av tursti. Det vil også bli foreslått belter med grønnstruktur mot nord og mot jordet med varierende bredder.

- Illustrasjonsplan av ønsket tiltak følger vedlagt.

5. Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ønskelig med variasjon i bebyggelsen innenfor delfelter, med ulike størrelser, byggehøyder og struktur. Det kan være frittliggende eneboliger, eneboliger i kjede og tomannsboliger. Boligtomtene kan få ulike størrelser. Det er ønskelig at noen boliger bygges i 3 etasjer med takterrasser.

6. Funksjonell og miljømessig kvalitet

Dette blir et oversiktlig boligområde, som struktureres med interne adkomstveger, lekeområder og belter med grønnsstrukturer. Det vil bli oppfattet som et grønt boligområde, med gode solforhold, og tilbaketrukket fra hovedfartsårene Trondheimsvegen og Jessheimvegen. Gode lekeplasser vil bli opparbeidet innenfor boligfeltene, samt i områder inntil grønnsstrukturen. Her vil det bli ballplass og mulighet for akebakke.

Området ligger med nær tilgang til busstoppesteder, både mot øst, sør, vest og nord. Det er gang- og sykkelveg i alle retninger langs Trondheimsvegen og Jessheimvegen. Store arbeidsplasskonsentrasjoner som LHL-sykehuset, Gardermoen Næringspark, Oslo Lufthavn og Jessheim sentrum, samt skoler, kan nås med buss og via gang- og sykkelveger.

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

Planområdet oppfattes som relativt flatt. Østre del av planområdet ble delvis avskoget for ca. 10 år siden, og har begynt å gro til igjen. Også vestre del av skogen har vært tynnet ut. Skogen består i hovedsak av bartrær og noe bjørk. Det regulerte grøntområdet i øst er delvis skogbevokst og delvis privatisert med plen. Å få et bredere grønnsstrukturområde som holdes ryddig og der det anlegges en tursti, vil vitalisere området og fungere som en grønn snarveg til bl.a. gang- og sykkelvegen som går langs Jessheimvegen. Her er det tilgang til friluftsområder via gangveg over jernbanebrua og gangpassasjer under Jessheimvegen.

Med eneboliger og tomannsboliger fra 2 til 3 etasjer, og belter av grønnsstrukturer rundt, vil gi en dempet virkning i fht. det flate landskapet.

- Notat med synlighet av området, illustrert med bilder fra google og kommentert, følger vedlagt.

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

Kommuneplan:

Planområdet er i vedtatt kommuneplans arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse, mens eksisterende boligeiendommer langs Trondheimsvegen er avsatt til nåværende boligbebyggelse. Kommunestyret vedtok i møte den 07.09.2021, under sak 87/21 «Kommuneplanens arealdel - endring av formål for del av Nordbyjordet», følgende:

- «1. Del av Nordbyjordet, innspill nr. 2019-98, avsettes med boligformål i kommuneplanenes arealdel, jf. kartutsnitt i saken.
2. Arealet legges innenfor grønn linje i kommuneplanen.
3. Krav til bebyggelse: Arealet skal utvikles med variasjon og høy estetisk verdi. Det tillates kombinasjon av eneboliger og tomannsboliger med fordeling 70% eneboliger og 30% tomannsboliger. Blokkbebyggelse tillates ikke.
4. Adkomstløsning fastsettes i reguleringsplanen.»

Tidligere igangsatt detaljregulering:

Hele Nordbyjordet var tidligere avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det ble i 2019 igangsatt prosess med regulering av området, både nordre og søndre del av eiendommen gnr. 175/1 øst for Trondheimsvegen. Varsling om oppstart av detaljregulering skjedde i august 2019, med frist for uttalelser satt til 11.09.2019.

Utarbeidelsen av planforslag for Nordbyjordet ble så satt på vent da Kommunestyret i møtet den 23.06.2020, under sak 77/20, vedtok at «Nordbyjordet 2019-98 blir LNF i sin helhet. Inkludert stripe langs Trondheimsvegen ved Nordbytjernet.»

I Kommunestyrets møte den 23.03.2021, under sak 18/21, ble det vedtatt at «Nordbyjordet 2019-98 tilbakeføres til LNF-område, inkludert stripe langs Trondheimsvegen ved Nordbytjernet. Skogsområdet helt nord i området, som ikke er dyrket mark, videreføres som et område for boligformål.»

Dette vedtaket om Nordbyjordet ble deretter sendt på høring til regionale myndigheter, og før Kommunestyrets endelige vedtak i møte den 07.09.2021, som referert foran.

Detaljregulering som nå ønskes igangsatt er for den delen av eiendommen gnr. 175/1 som i kommuneplanens arealdel er avsatt til framtidig boligbebyggelse, samt nåværende boligbebyggelse langs Trondheimsvegen, og skjer på bakgrunn av Kommunestyrets vedtak.

Gjeldende reguleringsplaner:

Sør for den ubebygde boligtomta gnr. 175/153 er Trondheimsvegen, gang- og sykkelveg og krysset med Karl B. Nordbys veg regulert i reguleringsplan for Trondheimsvegen, stadfestet 16.06.1982.

Nord for gnr. 175/153 er Trondheimsvegen, gang- og sykkelvegen og støyskjerm regulert i detaljreguleringen for V23 og V24, samt vegtilknytninger på begge sider av E6 ved Jessheim, vedtatt 16.06.2014.

Reguleringsplanen for Sydholtet i øst ble vedtatt 24.01.1994, med korrigerende av plangrense mot nordvest, vedtatt 02.03.1994.

9. Dersom det planlegges boliger, hva er antall boliger, type boliger, tidsperiode mm.?

Foreløpig er det skissert ca. 90 boenheter. Dette vil være både eneboliger og tomannsboliger. En ser for seg at det kan bli en oppstart med bygging av boliger fra 2023. Utbyggingen kan forventes å skje relativt raskt, da dette vil bli oppfattet som et positivt bidrag med boliger som er vanskelig å oppdrive med en såpass sentral beliggenhet i fht. arbeidsplasser, kollektivtilbud, gang- og sykkelveger, og til friluftsområder.

10. Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Planområdet ligger på motsatt side av Trondheimsvegen i fht. Nordbytjern landskapsvernområde, og skal ikke påvirke verneområdet i negativ grad. Det gjelder både i fht. overvann og ved en evt. utbedring av kryssområdet.

I flg. Miljøstatus.no er det ikke registrert truede arter eller spesielle naturverdier innenfor planområdet. Svartelista arter som hagelupin er registrert langs Trondheimsvegen og Jessheimvegen. Det er gjort registreringer av gulspurv innenfor Sørholtet.

Planområdet skal ikke berøre dyrket mark. Det vil bli en buffer mellom selve boligområdet og jordet.

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

Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser innenfor planområdet, og vurdering av områdestabilitet.

Kryssområdet skal utformes slik av trafikkulykker unngås, og etter teknisk plan som skal godkjennes av Fylkeskommunen.

Det skal utarbeides en ROS-analyse knyttet til planforslaget.

12. Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart
Varslingen skjer etter mottatt adresseliste fra kommunen, til de som anses mest relevant.

13. Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonсен.
OK.

14. Prosesser for samarbeid med kommunen og andre, og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det er normalt med samarbeid med kommunen i en plansak. Sørholtet Velforening og realsameiet til gnr. 19/6 og 19/346 er naturlige samarbeidsparter, og Fylkeskommunen i fht. kryssløsning.

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

Det vil bli nye interne veger som må navnsettes.

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

Kartgrunnlag må bestilles på nytt.

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

Grensene rundt planområdet er sikre grenser.

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

Planen omfattes ikke av forskrift om konsekvensutredninger. Planområdet skal reguleres til boligbebyggelse i hht. kommuneplanen.

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

Sørholtet Utvikling AS

Postboks 164

2051 Jessheim