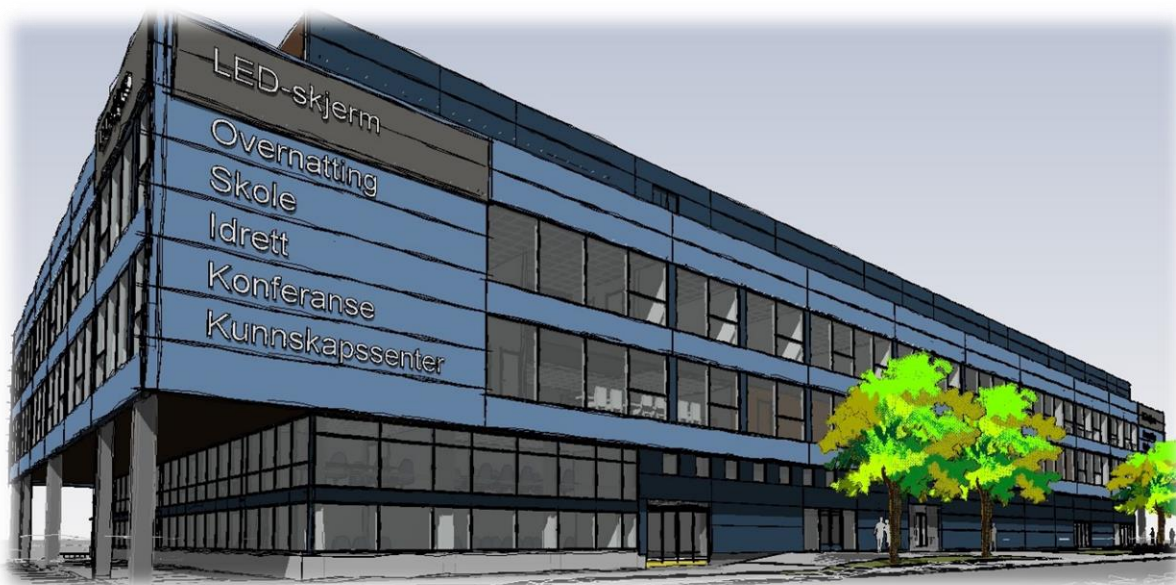


PLANBESKRIVELSE

Detaljregulering for Energivegen 4, Jessheim, Ullensaker kommune

Plan ID 398



16.05.2023

INNHold	SIDE
1. BAKGRUNN	4
2. PLANENDRING	7
2.1 Endring av plankart og bestemmelser	7
2.2 Tiltakshaver og forslagsstiller	7
2.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredninger	7
3. PLANSTATUS	8
3.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer	8
3.2 Fylkeskommunale planer	10
3.3 Kommunale planer	10
4. PLANPROSESS	16
4.1 Planinitiativ	16
4.2 Oppstartsmøte	16
4.3 Varsling av regulering	17
5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET	18
2.1 Beliggenhet, avgrensing og størrelse	18
2.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk	18
2.3 Trafikkforhold	19
2.4 Grunnforhold	19
2.5 Landskap og terrengforhold	19
2.6 Biologisk mangfold	20
2.7 Naturverdier	20
2.8 Kulturminner	20
2.9 Støy	20
2.10 Vann og avløp	21
2.11 Barn og unges interesser	21
2.12 Fjernvarme	21
6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET	22
6.1 Avgrensing	22
6.2 Reguleringsformål og arealer	22
6.3 Byggeområdet	24
6.3.1 Varelevering, renovasjon og adkomst til parkeringskjeller	29
6.3.2 Energi	29
6.3.3 Høyder og utnyttelse	30
6.3.4 Parkering	32
6.3.5 Byggegrenser	32
6.4 Uteoppholdsareal	33
6.5 Parkeringsplass	34
6.6 Kombinert formål parkering/uteoppholdsareal	34
6.7 Grønnstruktur	34
6.8 Rekkefølgebestemmelser	34

7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET	35
7.1 Overordnede planer	35
7.2 Type virksomhet	37
7.3 Kommunaltekniske forutsetninger	39
7.4 Blågrønn faktor	39
7.5 Grunnforhold	39
7.6 Støy og forurensing	40
7.6 Naturmangfold	43
7.7 Kulturminner	43
7.8 Forhold for barn	43
7.9 Universell utforming	43
7.10 Risiko- og sårbarhet	43
7.11 Medvirkning	43
7.12 Konklusjon	44
8. VEDLEGG	44

1. BAKGRUNN

Detaljregulering for Energivegen 4, Jessheim ble vedtatt av Ullensaker kommunestyre den 04.04.2017, under sak 13/17.

Jessheim Arkitekter søkte om rammetillatelse for bygget i Energivegen 4 den 24.11.2017. Det ble i søknaden også søkt om dispensasjon fra reguleringsbestemmelsenes pkt. 4.1.2 Grad av utnyttning og 4.1.3 Høyder. Formannskapet innvilget søknaden om dispensasjon i møte den 20.03.2018, sak 63/18.

Rammetillatelse for nytt bygg ble gitt av kommunen den 12.06.2018. Søknad om igangsettingstillatelse for grunnarbeider, VA utvendig og bunnledninger, samt betongarbeider t.o.m. 2.etasje ble mottatt i kommunen den 11.06.2018. Kommunen ga igangsettingstillatelse den 02.07.2018.

Jessheim Arkitekter søkte om dispensasjon for endring av tillatelse den 06.01.2020, og revidert søknad den 19.07.2020 for å tilpasse søknaden til nylig utlyst konkurranse for omsorgsboliger. Til søknaden var det illustrert totalt 36 omsorgsboliger, utformet som terrassert fasade mot sør.

Rognstad Eiendom deltok i anbudskonkurranse for fremskaffelse av boliger med omsorgsboligstandard, og innleverte tilbud til kommunen 01.09.2020. Et av tilbudene var i Energivegen 4. Kommunestyret behandlet i møte den 09.02.2021, under sak PS 08/21, Inngåelse av intensjonsavtaler med private utbyggere. Administrasjon fikk fullmakt til å inngå intensjonsavtale og forhandle med 3 tilbydere som hadde levert tilbud.

Formannskapet avslo søknad om dispensasjon for etablering av 36 omsorgsboliger til bygningskompleksets søndre del i Energivegen 4, i møte den 09.03.2021, sak 39/21.

Kommunestyret behandlet i møte den 22.06.2021, sak 75/21, tiltakshavers klage på vedtaket i sak 39/21. Følgende vedtak ble fattet:

Saken sendes tilbake til rådmannen med beskjed om å gi dispensasjon. Det skal stilles betingelse om at det omsøkte prosjektet avgrenses til 12-18 omsorgsboliger og at Husbanken gir støtte for byggingen av disse. Administrasjonen bes også sikre at andre relevante krav til dispensasjonen innarbeides.

Fordeelene med tiltaket vurderes større enn ulempene.

Begrunnelsen for dette er som følger:

- Området ligger i umiddelbar nærhet til transformasjonsområder
- Området har en dreining fra tung industri til andre myke næringer, som treningssenter, fysioterapi, dagligvare, café, privat skole, barnehage og idrettshall, Orbit Arena med tilrettelagt arbeid og så videre. I dette bildet passer tiltaket godt inn. Mange av de aktuelle beboerne vil ha sin arbeidsplass i gangavstand.
- Tomten er svært sentral, og ligger strategisk plassert i forhold til Gystadmarka med unike idrettsfasiliteter, turområder og ny bydel. Når ny gang/sykkelbru blir bygget, blir gangavstanden svært kort.
- Området er godt utbygget med fortau og god sikkerhet for myke trafikanter.

- Det er gangavstand, og med god trafiksikkerhet til Jessheim Stasjon og sentrumskjernen.
- Det er snakk om et mindre antall boliger enn det rådmannen legger til grunn i sitt saksfremlegg.
- Boligene er en mindre del av bygget, og passer godt inn, sammen med næringslokaler og idrettshall.
- Aktøren som ønsker å bygge ønsker å tilby mulighet for et leie til eie-konsept.
- Det skal bygges en type boliger som kommunen har behov for, og representanter for brukergruppen ønsker plasseringen.

Den 30.06.2021 fattet Byggesaksavdelingen følgende delegert vedtak:

Søknad om dispensasjon fra reguleringsplanens arealformål godkjennes. Dette gjelder etablering av inntil 18 omsorgsboliger slik det er gjort rede for i søknaden, justert med tiltakshavers notat datert 22.6.21.

Formannskapet behandlet i møte den 01.02.2022, sak 20/22, klage fra Statsforvalteren på Kommunestyrets vedtak i sak 75/21. Følgende vedtak ble fattet:

Statsforvalterens klage datert 26.07.2021 tas ikke til følge. Klagesaken sendes Statsforvalteren for endelig avgjørelse.

Formannskapet anmoder Statsforvalteren i Oslo og Viken å gjøre en kritisk vurdering av om det er grunnlag for å fastholde sin klage, og la det lokaldemokratiske organ få legge premissene for utviklingen lokalt. Kommunen har et nødvendig samfunnsoppdrag å løse med etablering av de sterkt etterspurte omsorgsboliger.

Statsforvalteren i Innlandet avgjorde klagesaken med brev datert 27.06.2022. Følgende vedtak ble fattet:

Klagen tas til følge. Statsforvalteren omgjør Ullensaker kommunes vedtak datert 30. juni 2021 om å innvilge dispensasjon for 18 omsorgsboliger. Søknaden avslås.

Formannskapet besluttet enstemmig i møte den 23.8.2022 å bringe denne saken inn for departementet som klagesak.

Kommunal- og distriktsdepartementet behandlet saken med brev datert 04.10.2022 til Ullensaker kommune. Departementet skriver bl.a. følgende:

Departementet viser til at statsforvalterens vedtak er endelig og ikke er et enkeltvedtak som kan påklages videre til departementet, jf. forvaltningsloven § 28. Etter forvaltningsloven § 35 kan likevel departementet som overordnet organ, på visse vilkår omgjøre et vedtak, blant annet dersom det er ugyldig. Statsforvalteren har kommet til at vilkårene for å gi dispensasjon ikke er oppfylt. Departementet kan etter en konkret vurdering ikke se at statsforvalterens vedtak inneholder feil eller mangler som gjør at det er ugyldig. Vi kan heller ikke se at det er andre grunner til å omgjøre vedtaket. Det er derfor ikke grunnlag for å omgjøre vedtaket etter forvaltningsloven § 35.

Plan- og bygningsloven bygger på et prinsipp om at arealendringer må gjøres ved en forenklet eller mer grundig planprosess i kommunen. Denne planprosessen bygger i

stor grad på kommunens politiske og planfaglige vurderinger. Arealendringer skal ikke gjøres gjennom enkeltvise dispensasjoner.

Departementet viser derfor avslutningsvis til at statsforvalterens vedtak kun innebærer at tiltaket ikke lar seg gjennomføre ved dispensasjon. Dersom kommunen ønsker tiltaket gjennomført, må dette altså gjøres gjennom endring av gjeldende eller vedtakelse av ny reguleringsplan.

2. PLANENDRING

Det planlegges et bygg innenfor planområdet. Siden gjeldende detaljregulering ble vedtatt, har det vært jobbet videre med prosjektet. Rammetillatelsen ble gitt i 2018, og parkeringskjeller har blitt bygd. I årene 2020-2022 har tiltakshaver undersøkt ulike konsepter for ulike leietakere. Mye tid har gått med på å søke om omsorgsboliger i den sørlige delen av bygget. Prosjektet er nå endret hovedsakelig tilbake til rammetillatelsen.

Med bakgrunn i departementets råd til kommunen, er det satt i gang en prosess etter plan- og bygningslovens §12-14, med endring av gjeldende detaljregulering. Etter plan- og bygningsloven §12-14 første ledd, gjelder de samme reglene for utfylling, endring og oppheving av reguleringsplan som ved utarbeiding av ny plan. Det er ett unntak fra dette. Endringer som "i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder" kan behandles etter enklere regler, jf. plan- og bygningsloven § 12-14 andre ledd. De endringene som foreslås for Energivegen 4 er av en slik art, og endring av planen behandles etter forenklet planprosess for detaljreguleringsplan.

2.1 Endring av plankart og bestemmelser

Formålet med planendringen er å ta inn tillegg i pkt. 4.1 i bestemmelsene til detaljreguleringen for Energivegen 4, om at tjenesteyting også omfatter omsorgsboliger. Det foreslås endringer i bestemmelsene som har vært behandlet gjennom dispensasjoner. Dette gjelder bestemmelsenes pkt. 4.1.2 grad av utnyttning og 4.1.3 høyder/inntrekning av fasader i 4. etasje.

Da trafo er planlagt plassert inne i bygget, kan den regulerte plasseringen på plankartet og pkt. 4.2 i bestemmelsene utgå. Det kan tas inn et nytt pkt. under fellesbestemmelser som sier noe om hva som gjelder av regler for plassering av trafo i bygg.

Gangadkomst fra parkeringsplassen mot nord er tatt ut, og krav er tatt inn i bestemmelsene.

Byggeområdet er blitt mindre på plankartet, samtidig som parkeringsplass i nord er gjort større, og det er tatt inn tre nye arealformål i sør som gjelder parkering, kombinert parkering/uteoppholdsarealer, og et eget areal til uteopphold for omsorgsboligene. I stedet for tre avkjøringspiler er det regulert adkomst til begge parkeringsplassene.

Bestemmelsene er oppdatert for de formål som er på plankartet, punkter i tilknytning til omsorgsboligene, og etter innspill fra kommunen, samt noen redaksjonelle justeringer.

2.2 Tiltakshaver og forslagsstiller

Forslagsstiller: Energivegen 4 Jessheim AS

Plankonsulent: Plan1 AS

Arkitekt: Jessheim Arkitekter AS

Støykonsulent: Norconsult AS

2.3 Vurdering av forskrift om konsekvensutredninger

Forslag til planendring kommer ikke inn under Vedlegg I eller Vedlegg II i Forskrift om konsekvensutredninger (KU), og vil ikke utløse krav om KU.

3. PLANSTATUS

3.1 Statlige planretningslinjer/rammer/føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging (2014)

Planlegging av arealbruk og transportsystem skal fremme samfunnsøkonomisk effektiv ressursutnyttelse, god trafiksikkerhet og effektiv trafikkavvikling. Planleggingen skal bidra til å utvikle bærekraftige byer og tettsteder, legge til rette for verdiskaping og næringsutvikling, og fremme helse, miljø og livskvalitet. Utbyggingsmønster og transportsystem bør fremme utvikling av kompakte byer og tettsteder, redusere transportbehovet og legge til rette for klima- og miljøvennlige transportformer. I henhold til klimaforliket er det et mål at veksten i persontransporten i storbyområdene skal tas med kollektivtransport, sykkel og gange.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging (2019)

Regjeringen legger hvert fjerde år fram nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunenes og kommunenes arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen.

Regjeringen ønsker at regional og lokal samfunns- og arealplanlegging skal være basert på åpen dialog mellom alle parter, der også staten deltar.

Regjeringen legger vekt på at vi står overfor fire store utfordringer:

- Å skape et bærekraftig velferdssamfunn
- Å skape et økologisk bærekraftig samfunn gjennom blant annet en offensiv klimapolitikk og en forsvarlig ressursforvaltning
- Å skape et sosialt bærekraftig samfunn
- Å skape et trygt samfunn for alle

De regionale og lokale myndighetene har sentrale oppgaver med å håndtere disse utfordringene. Det gjelder alle kommuner, uavhengig av størrelse og kompetanse.

Planlegging er et av deres viktigste verktøy. Regjeringen har bestemt at FNs 17 bærekraftsmål, som Norge har sluttet seg til, skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største utfordringer, også i Norge. Det er derfor viktig at bærekraftsmålene blir en del av grunnlaget for samfunns- og arealplanleggingen.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen (1995)

Retningslinjene er en av Norges oppfyllelse av forpliktelsene i FNs barnekonvensjon og skal synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven. Ved omdisponering av arealer som er i bruk eller er egnet for lek, skal det skaffes fullverdig erstatning.

Rikspolitiske retningslinjer for universell utforming (T-5/99B)

Skal ivareta den overordnede målsetningen om bedret tilgjengelighet for alle. Det er særlig fokus på personer med nedsatt funksjonsevne og prinsippet om universell utforming. Målet er at alle skal kunne bruke de samme fysiske løsningene i så stor grad som mulig, enten det er bygninger, uteareal eller transportmidler.

Statsforvalterens forventningsbrev til kommunene 2023

Statsforvalteren i Oslo og Viken forventningsbrev til kommunene datert 01.03.2023.

I forventningsbrevet står det følgende under overskriftene:

Klimagassutslipp og klimaendringer

Regjeringen har bestemt at FNs bærekraftsmål skal være det politiske hovedsporet for å ta tak i vår tids største nasjonale og globale utfordringer. De 17 verdensmålene for bærekraftig utvikling er en felles arbeidsplan frem mot 2030 for å utrydde fattigdom, bekjempe ulikhet og stoppe klimaendringene. Dette er en plan som ser miljø, økonomi og sosial utvikling i sammenheng. Planen gjelder for alle deler av samfunnet. Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for 2019 - 2023 slår fast at planlegging er et viktig virkemiddel for å oppnå bærekraftsmålene. Kommunene er nøkkelaktører i dette arbeidet og bør legge målene til grunn i sitt arbeid med tjeneste- og samfunnsutvikling.

Tjenester til personer med nedsatt funksjonsevne

Mennesker som blir født med en utviklingshemming får ofte tjenester av det offentlige hele livet, også uten at de selv har innsikt og evne til å formulere sine behov. Likestillings og diskrimineringsombudet har i 2022 hatt en gjennomgang av saker som viser at det er stor mangel på selvbestemmelse og at halvparten av vedtakene ikke dokumenterte at personene selv eller vergen hadde fått medvirke til tjenestetilbudet. Hos oss erfarer vi også at vedtakene tidvis er så generelt utformet at det ikke er enkelt å vite hvilke tjenester de skal ha. Vi ber kommunene være oppmerksomme på dette fordi dette er forhold som svekker den enkeltes rettsikkerhet.

I vedlegget til forventningsbrevet står det følgende under overskriftene:

Reduksjon av klimagassutslipp og kompakt by- og tettstedsutvikling

Vi har en klar forventning til kommunene om å avgrense byggesonen, og til å utvikle kompakte byer og tettsteder. Dette for at innbyggernes og næringslivets transport i fremtiden reduseres. For at dagens og fremtidens transport i størst mulig grad skal kunne skje med gange, sykkel og kollektivtrafikk, og for å ta vare på jordbruksarealer og natur, må utbyggingen konsentreres. Det er fortsatt et stort uutnyttet potensial for fortetting, transformasjon av bebygde områder og gjenbruk av eksisterende bygningsmasse.

Folkehelse og boligsosiale hensyn

Arealplanleggingen må bidra til å motvirke og forebygge utenforskap og ulikheter i helse, oppvekst og levekår. Kommunen må planlegge for aldersvennlige samfunn og utjevning av sosiale helseforskjeller, og iverksette tiltak i særlig levekårsutsatte områder. Andelen omsorgsboliger og sykehjem bør sees i sammenheng med utviklingen i boligmarkedet og tilgangen på tilrettelagte og universelt utformede boliger og bomiljø.

3.2 Fylkeskommunale planer

Regional plan for areal og transport for Oslo og Akershus (2015)

Planen er en felles strategi for Oslo kommune, Akershus fylkeskommune, kommunene i Akershus, staten og andre aktører for hvordan areal og transport kan samordnes bedre i regionen. For å få til dette må bolig- og arbeidsplassveksten konsentreres til noen prioriterte vekstområder. Dette gir grunnlag for mer levende byer og tettsteder med bedre handels-service- og kollektivtilbud, slik at flere kan gå og sykle i hverdagen. Stedene må utvikles med flerfunksjonalitet og kvalitet i sentrum, høy arealutnyttelse, og gode bomiljøer.

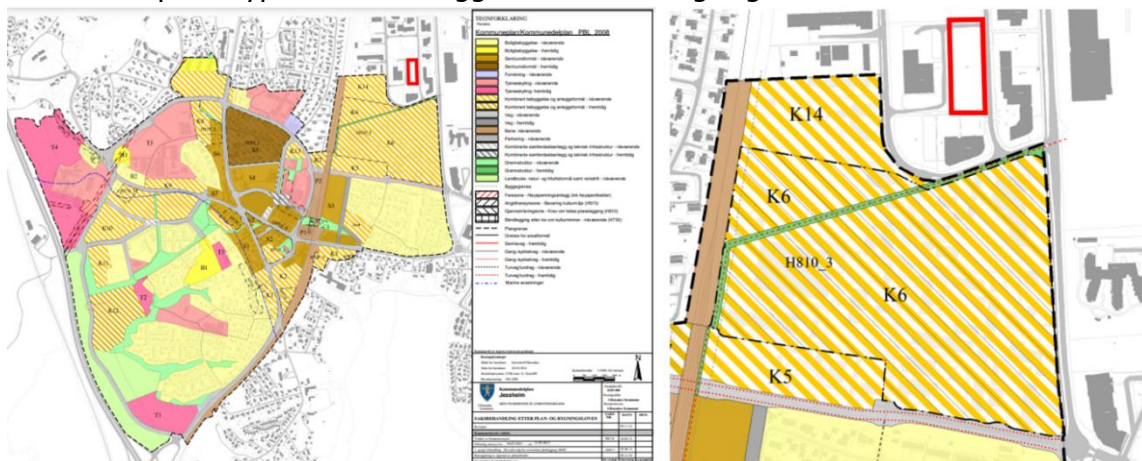
3.3 Kommunale planer

Kommunedelplan Byplan

Gjeldende Byplan ble vedtatt av Kommunestyret den 16.6.2014.

Planområdet ligger rett utenfor gjeldende Byplan. I Byplanen er det vist en stripe med framtidig grønnstruktur og gang- og sykkelveg innenfor denne, fra fv. 174, langs Brannmannsvegen, videre fram til jernbanen og fram til undergangen under jernbanen i sentrum. Kryssing med gang- og sykkelveg over fv. 174 inngår i reguleringsplanen for Gystadmarka Idrettsanlegg.

Under er kopi av byplankartet. Beliggenheten til Energivegen 4 er vist med rød strek.



Det står følgende i bestemmelsene til K6, som utgjør hoveddelen av søndre del av Jessheim Næringspark:

Det stilles krav om felles planlegging innenfor felt K6 (ref. § 11). Følgende formål tillates innenfor kvartalet: bolig, kontor og park. Detaljhandel kan tillates. Det tillates også tjenesteyting herunder Lokalmedisinsk senter. Området skal ha adkomst fra «tverrvegen» og Industrivegen.

Bebyggelsen skal ha variert høyde 15 til 21 m med maks gesimshøyde 222 moh. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det stilles særlige krav til kvalitet på bebyggelsen (fasader mv.) langs «tverrvegen».

Antall nødvendige forbindelser mot gang-/sykkelforbindelse langs jernbanen må avklares ved detaljregulering. Det skal tilrettelegges for en attraktiv gang- og sykkelforbindelse gjennom området i retning stasjonen og ny kryssning av fv. 174 med bru i dagens kryss ved

Brannmannsvegen. Forbindelsen skal i størst mulig grad legges diagonalt. Innenfor kvartalet skal det innpasses en allment tilgjengelig park med god tilgjengelighet fra tilgrensende områder i størrelsesorden 7-9 dekar. Arealet kan deles opp i to større parker, i tillegg også «lommeparker». Beliggenhet og endelig størrelse fastlegges gjennom reguleringsplan.

For K14, som er kommunens eiendom gnr. 7/113, står det følgende i bestemmelsene: K14 Bebyggelsen skal ha variert høyde innenfor 15 til 21 m med maks gesimshøyde 222 moh. Ny bebyggelse skal henvende seg mot gateplan med utadvendt virksomhet. Det tillates ikke bolig eller detaljhandel innenfor feltet.

Kommuneplan (2021 – 2030)

Kommuneplanen ble vedtatt av Kommunestyret den 23.03.2021.

Planområdet er som nordre del av Jessheim Næringspark avsatt til nåværende næringsbebyggelse i gjeldende kommuneplans arealdel. Under er utsnitt av arealplankartet. Rød pil viser beliggenheten til Energivegen 4.



I bestemmelsene til arealdelen står det følgende under pkt. 4.6 Felles for områder foreslått avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål

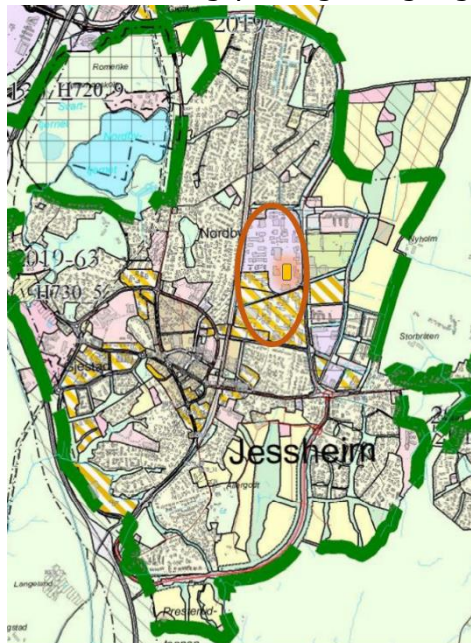
Område for kombinert bebyggelse og anleggsformål skal bygges ut med blandet formål; boliger, forretning (begrenset til småskala butikker, kiosker o.l.), kontor, servering, tjenesteyting og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke.

Under kapittel 3 med Utdypende forklaringer og definisjoner, står det bl.a. følgende:

Regional by – Jessheim

Jf. regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015): De prioriterte lokale byene og tettstedene utvikles med sikte på å være sentrum for hele kommunen eller et større geografisk omland. De utvikles konsentrert, med gode lokale tilbud og med et kollektivtilbud som gir god tilgjengelighet på tvers til de regionale byene. De regionale byene skal ta en høy andel av befolknings- og arbeidsplassveksten og skal også være de viktigste områdene for handel og tjenester.

På kartet under fra temakart til kommuneplanen med grønn grense, har vi markert ut Jessheim Næringspark og Energivegen 4.



Forslag til ny Byplan Jessheim

Forslag til planprogram for ny Byplan Jessheim var til første gangs behandling i Formannskapet den 25.10.2022, sak 157/22.

Energivegen 4 og øvrig del av Jessheim næringspark er kommet innenfor avgrensningen av forslag til ny Byplan Jessheim 2050. Det vises til varsel om oppstart av planarbeid og offentlig ettersyn av planprogram for kommunedelplan Byplan Jessheim 2050, med frist for merknader og innspill satt til 15.01.2023.

Under er flyfoto med avgrensning av planområdet til ny Byplan, kopiert fra planprogrammet. Beliggenheten til Energivegen 4 er vist med rød pil.



Følgende står bl.a. i planprogrammet:

Arbeidet med ny Byplan skal se på byen under ett, og legge til rette for langsiktige utviklingstrekk som vil styrke og binde byen sammen. Dette i tråd med blant annet mobilitets- og byutviklingsstrategien og prinsipper for helhetlig byutvikling. Arbeidet vil resultere i en ny kommunedelplan for hele byen, som belyser de utfordringene Jessheim står ovenfor, og legger føringer for hva som skal til for at byen utvikles med kvaliteter som består over tid. Jessheim skal fortsette å være et godt sted å bo og leve, samtidig som det utvikles på en kompakt og bærekraftig måte.

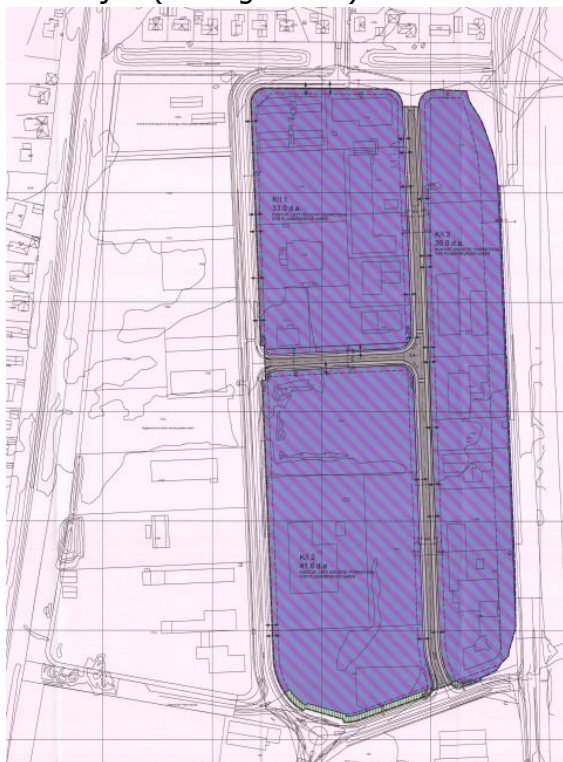
I flg. planprogrammet skal det bl.a. vurderes fordeling mellom bolig og næring for områder med kombinerte formål, og vurdering av sentrumsformål, samt grep som tydeliggjør urbanitet og forbinder Gystadmarka med sentrum. Utgangspunktet for innspill ved denne rulleringen av Byplanen er at gjeldende arealstrategi for utvikling videreføres, og at det ikke er behov for store nye utbyggingsområder til verken bolig eller næringsutvikling, men åpner for innspill som omhandler mulige formålsendringer.

Forslag til planprogram datert 14.02.2023 for Byplan Jessheim 2050, ble fastsatt av Kommunestyret i møte den 28.03.2023. Videre arbeid med Byplanen skal foregå gjennom hele 2023, og med vedtak våren 2024.

Reguleringsplaner

Energivegen 4 var opprinnelig regulert i reguleringsplanen for Nordøstre del av Jessheim Næringspark, vedtatt 05.09.2011.

I de tre delområdene legges det til rette for oppføring av kontorer, servicevirksomheter og lett industrivirksomhet med tilhørende utsalg, lager og verksted. I tillegg tillates forretninger for plasskrevende vareslag (biler, motor-kjøretøy, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer og salg fra planteskoler/ hagesentre). Det tillates også virksomheter for idrett og rekreasjon (treningscenter).



Innenfor hele planområdet (KI-1 – KI-3) tillates detaljhandel inntil 3000m² bruksareal totalt. Tilgjengelig/ledig bruksareal innenfor hele planområdet må dokumenteres. Med bruksareal menes fellesareal og leietakers bruksareal som består av salgsflate, lagerlokale, spiserom/ kantine og kontorareal.

Site plan of a building complex. The plan shows three main areas: V1 (grey, Area 538m²), V2 (yellow hatched, Area 6751m²), and P (grey, Area 4205m²). The plan includes dimensions, area calculations, and labels for surrounding streets: HÅNDEVERKSVEGEN, HÅNDEVERSGATAN, and HÅNDEVERSGATAN. It also shows various setbacks and distances like 'Förskå 4,33m', 'Förskå 4,00m', and 'Förskå 4,00m'.

Innenfor planområdet tillates 1 forretning med detaljhandel med inntil 1800m² bruksareal og 1800m² bruksareal for handel innenfor plasskrevende varer. I dag er Biltema etablert her.

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008
§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg
 Trakk
 Kombineret bebyggelse og anlegg
§12-5. Nr. 2 - Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
 Parkeringsplasser (2082)
§12-5. Nr. 3 - Grønnstruktur
 Vegetasjonsplanlegg (3060)

Linjesymbol
 Planens begrensning
 Formålgrense
 Byggesone (1211)
 Måle og avlesningslinje (1258)

Punktsymboler
 Aukstall - både inn og utgang (1242)

Ulfarvik
 8238_398
 0 10 m

Kartopplysninger
 K816 fra kartdatt
 Dato for kartdatt: April 2016
 Kartprosjekt: 1770 sams 12 bestnr på BUREFRO/VS884
 Høydeprosjekt: NS2000

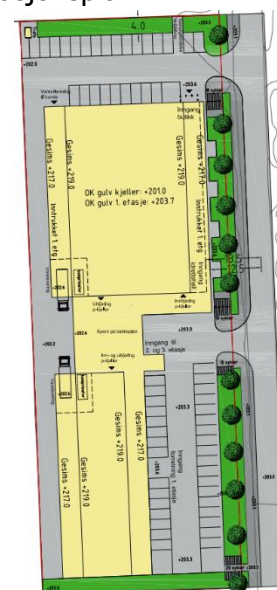
Divisjonsnr. 1 m
 Kartkoordinat: 1770 (A3-format)
 0 10 m

Detaljregulering
Energiervice 4, Jessheim
 Med tilhørende reguleringsbestemmelser

Ulfarvik
 Kartprosjekt: 1770 sams 12 bestnr på BUREFRO/VS884
 Høydeprosjekt: NS2000

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Dato	Revisjon	Saksnr.	Dato	Revisjon	Bakto	Sign.
Dato	Revisjon		Dato	Revisjon		
Kommunestyret sitt vedtak		13157	04.04.2017			
2. gangs behandling	06/17	28.03.2017				
Offisiell planlagt: fra 18.11.2016 til 17.01.2017						
3. gangs behandling	22/16	01.11.2016				
Kommunestyret sitt vedtak		22.04.2016				
Opplysningsvesen		04.04.2016				
PLANEN ER UTARBEIDET AV	PLAN1					
TEGNER	Bakto	Sign.				
04.12.2016	08/16	08/16				



Under er kopi av sentrale punkter i de vedtatte bestemmelsene:

Parkering kan anlegges på og under terreng. Parkering på tak er ikke tillatt. Det skal avsettes 1,7 parkeringsplasser pr. 100m² BRA detaljhandel, og 1 parkeringsplass pr. 100m² BRA for øvrig bebyggelse. Minst 10% skal være utformet for forflytningshemmede. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering. Det skal avsettes plass til minst 100 sykkelplasser.

4.1 NK

I området legges det til rette for etablering av bygg med forretninger, verksted, håndverksvirksomheter, kontorer og tjenesteyting, med tilhørende lager og utstillingslokaler.

Innenfor planområdet tillates forretning med detaljhandel med inntil 1200m² BRA. Øvrig forretningsdel omfatter handel med plasskrevende varer som defineres i hht. de til enhver tid gjeldende overordna planer, samt håndverksvirksomheter med tilhørende utsalg.

Tjenesteyting omfatter idrettshall/treningssenter, servicevirksomhet, undervisning, lege/tannlege/fysioterapi og tilsvarende, konsulentvirksomhet, servering/kafé, samt overnatting i tilknytning til disse virksomhetene.

4.1.2 Grad av utnytting

Grad av utnytting er maks. totalt bruksareal BRA=10.000m². Bruksareal under terreng, med himling under kote 204,5, skal ikke regnes med i grad av utnytting. Parkering på terreng inngår i utnyttingsgraden.

I rom som strekker seg over flere plan skal kun bruksareal av grunnplanet samt eventuelle bruer, mesaniner mv. medregnes. Det tillates ikke etablert konstruksjoner som øker bruksarealet for disse rom slik at totalt bruksareal overstiger 10.000m² BRA.

4.1.3 Høyder

Maks. tillatt gesims er kote 217. Maks. gesims/mønehøyde er kote 219, som mot øst og vest skal være inntrukket minimum 4m fra fasadeliv.

4.2 Energianlegg

Innenfor området tillates oppført trafo/nettstasjon.

Til sluttbehandlingen av detaljreguleringen i Formannskapet og Kommunestyret var det vedlagt et notat datert 23.03.2017 fra Plan1 AS, og vedlagt skisser av bebyggelsen datert 23.02.2017. Av notatet framgår bl.a. følgende:

Til helsetilbudet som ytes av f.eks. lege, fysioterapeut, kiropraktor og fotpleie, vil det være behov for egnede lokaler som behandlingsrom og treningsrom. For å gi et fullgodt tjenestetilbud kan det være behov for overnattingsrom, brukt i kortere eller lengre tid, avhengig av type sykdom og skader, både i fbm. behandling, restituering og opptrening. Tilbudet kan også være i fbm. avlastning for en kortere periode.

4. PLANPROSESS

4.1 Planinitiativ

Plan1 AS utarbeidet planinitiativ som oppstart for planprosess av planendring, oversendt til kommunen den 08.12.2022.

Det ble framlagt et notat datert 17.01.2023 som referatsak RS 16/23 i Formannskapets møte den 31.01.2023, der det ble orientert om innsendt planinitiativ for endring av detaljregulering for Energivegen 4.

4.2 Oppstartsmøte

Oppstartsmøte med kommunen ble avholdt den 02.02.2023. Referat foreligger.

I møtet framkom bl.a. følgende:

Oppstartssak

Bakgrunnen for at planforslaget hadde vært oppe som notat i formannskapet var at det er kommet et politisk vedtak på at formannskapet skal informeres om alle regulerings-saksprosesser. Saken skulle vært oppe til ordinær oppstartssak før oppstartsmøte, men administrasjonen vurderte det til at dette var en politisk kjent sak med flere positive politiske vedtak tidligere, slik at det ikke var nødvendig med oppstartssak.

Uteoppholdsareal

Det vil være hensiktsmessig å avsette et lite areal på terreng til uteoppholdsareal for boenhetene i det sørvestre hjørnet på tomta. Dette bør utformes som en hage med tilrettelegging for ulike sosiale aktiviteter. Et areal som er skjermet for offentligheten. Dette ville styrket planen og prosjektet. Det bør planlegges for at brukergruppen vil være mye ute på sommertid.

Parkering

Selv om det vil være en brukergruppe som ikke kjører bil selv, kan de fortsatt ha bil. Disse vil ofte også være større biler tilrettelagt for brukergruppen med ramper og tilsvarende. Det vil derfor være nødvendig med HC-plasser for disse. Det bør også fastsettes da dette er et formål og behov i planen som ikke vil endres over tid. Dette vil komme i tillegg til parkering for ansatte. Det må sendes inn nytt fullstendig regnskap for parkeringsdekning for hele prosjektet ved innsendelse av nytt planforslag, og det må påregnes krav om HC-plass for boenhetene.

Mange i denne brukergruppen har store sykler som trehjulssykler, tandemcykler og annet brukerstyr f.eks. rullestoler, elsykler, etc. Alle plasser til sykkelparkering tilhørende omsorgsboligene må være tilpasset slike store sykler. Det vil også være veldig viktig med lademulighet for alle plassene.

Renovasjon

For næringsavfall er eier pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte. Det må avklares om omsorgsboligene skal iberegnes i den kommunale henteordningen.

Støy

I forbindelse med søknad om dispensasjon ble det lagt fram en støyrapport utarbeidet av Norconsult. Kommunen mente det måtte sendes inn en ny støyrapport da den gamle tok stilling til et prosjekt med andre løsninger.

Forurensning

Tiltak som medfører fare for forurensning av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster, skal vurderes i henhold til vannforskriften. Det er mulig at det er aktivitetene i anleggsfasen som vil ha størst påvirkning på vannmiljøet. Avrenning fra området under anleggsarbeid vil kunne medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til nærliggende vannforekomster.

Byplan

I ny Byplan blir det foreslått ny krysning for gående og syklende under Jessheimvegen i tilknytningen til bekkeåpning. I krysset Industrivegen og dagens Brannmannsvegen foreslås en større park, som vil være til stor fordel for Energivegen 4 i tilknytning til omsorgsboliger.

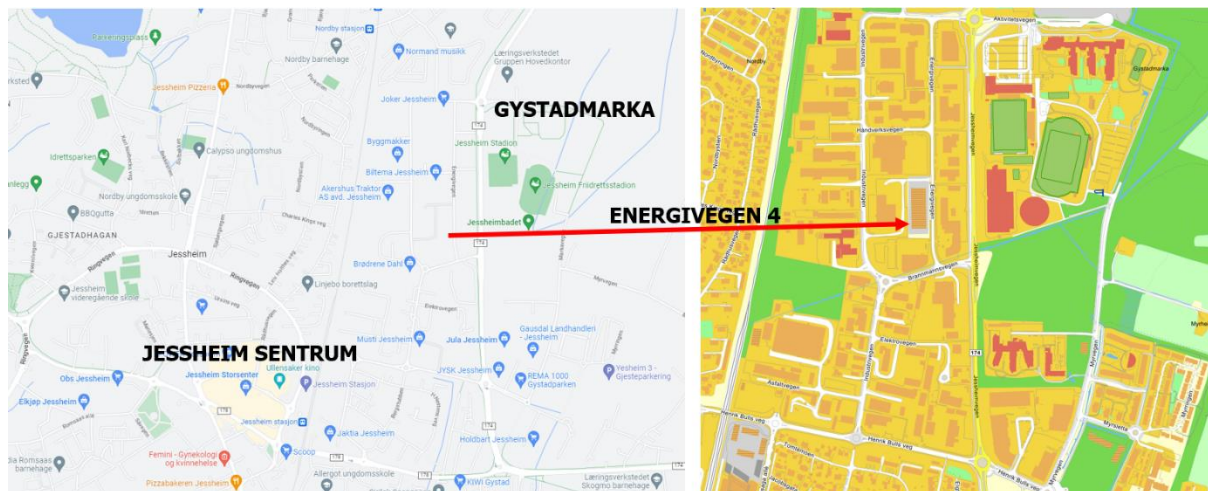
4.3 Varsling av regulering

Kommunen har gjennomgått og godkjent de utarbeidede plandokumenter for endring av detaljreguleringen for Energivegen 4.

5. BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

5.1 Beliggenhet, avgrensing og størrelse

Planområdet er eiendommen gnr. 7/186, Energivegen 4, som ligger sentralt innenfor Jessheim Næringspark.

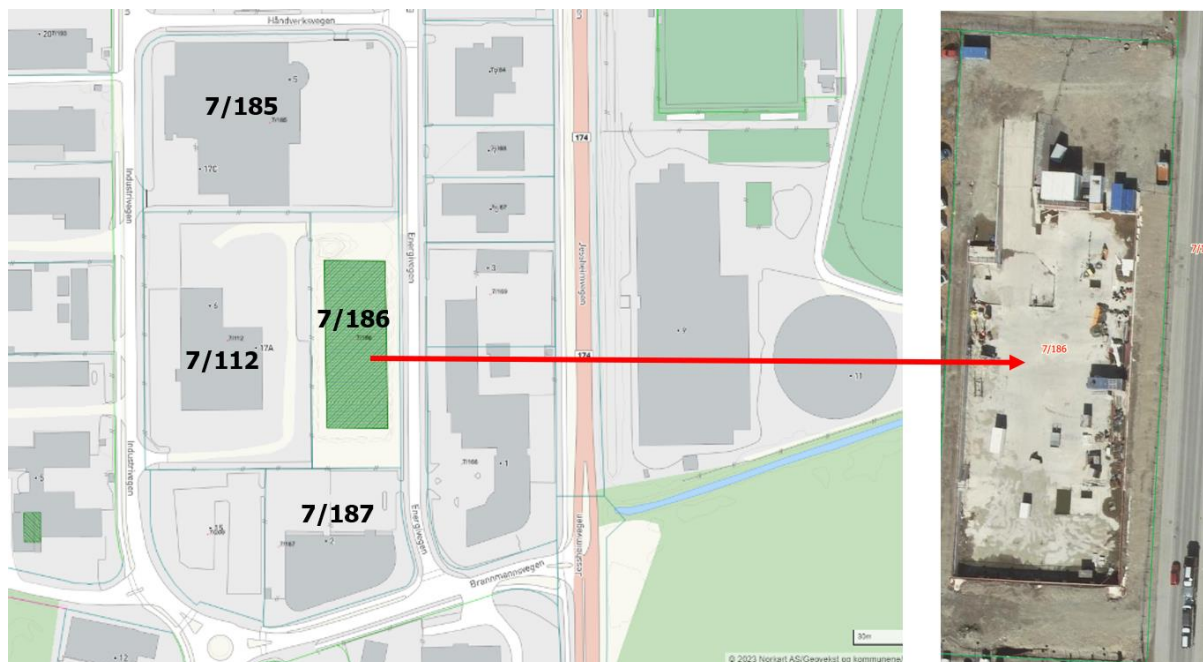


Eiendommen gnr. 7/186 er på 6774m², som også er størrelsen på planområdet. Planområdet avgrenses av eiendomsgrensen til gnr. 7/185 (Biltema) i nord, til Energivegen i øst, eiendommen gnr. 7/187 (Møller Bil) i sør, og eiendommen gnr. 7/112 (NorEngros) i vest.

5.2 Dagens arealbruk og tilstøtende arealbruk

Eiendommen gnr. 7/186 har ikke vært bebyggt tidligere.

Kartet under viser at det regulerte bygget på eiendommen er godkjent byggemeldt, mens flyfotoet som er tatt 19.04.2022 og kopiert fra Norge i bilder, viser byggegropa.



Eiendommene i nord, øst, sør og vest er forretninger med salg av både plasskrevende varer og detaljhandel. Biltema i nord har også kafé.

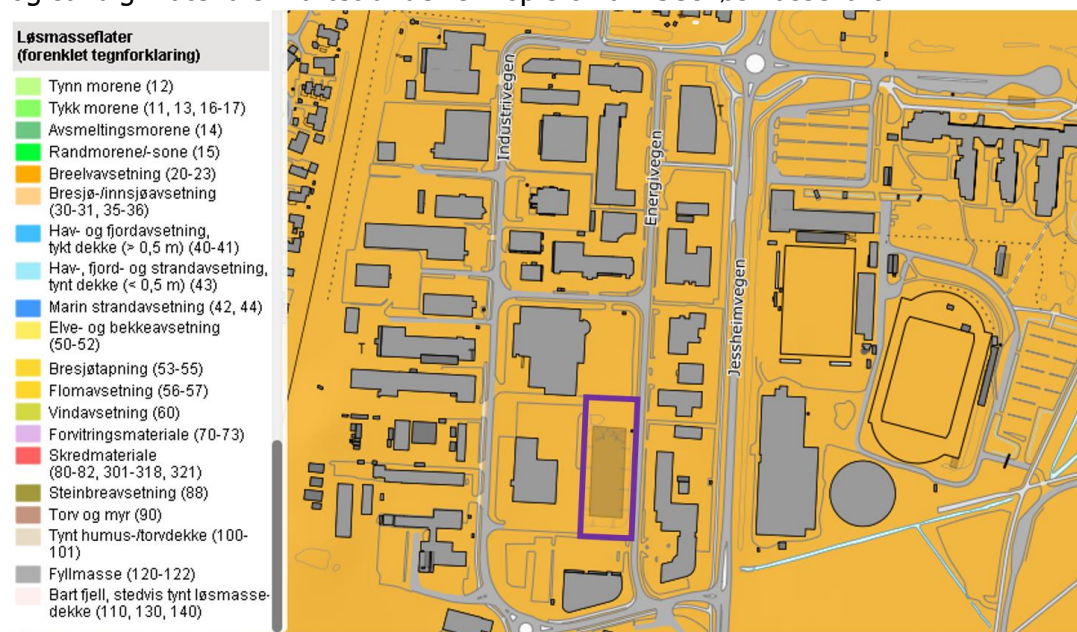
5.3 Trafikkforhold

Energivegen er kommunal veg. Den knytter seg til Brannmannsvegen i sør og Industrivegen i nord, som begge også er kommunale veier. De knytter seg til fv. 174 i et kanalisert T-kryss i sør og en 4-armet rundkjøring i nord. Industrivegen knytter seg i tillegg til Henrik Bulls veg i sør.

Det er etablert tosidig fortau langs Energivegen, som knytter seg til fortau og gang- og sykkelveg langs Industrivegen og Brannmannsvegen, fortau langs Håndverksvegen, gang- og sykkelveg langs Henrik Bulls veg mellom fv. 174 og sentrum, og langs vestsiden av fv. 174, samt med undergang til østsiden av fv. 174, med barnehage, skoler og idrettsanlegg.

5.4 Grunnforhold

Planområdet (lilla strek) består som øvrig områdene rundt, av breelvavsetninger med siltig og sandig materiale. Kartet under er kopiert fra NGUs løsmassekart.



Det er relativ høy grunnvannstand i området. Grunnvannstanden er i Notat RIG01 datert 01.07.2016, utarbeidet av Løvlien Georåd, anslått å ligge 1,5-2,5m under terreng. Det framkommer i samme notat at de har tidligere utført en rekke vurderinger av områdestabilitet i dette området. Avstanden til løsneområder for leirskred er så stor at et progressivt skred ikke kan nå tomte. Områdestabiliteten er derfor tilfredsstillende.

5.5 Landskap og terrengforhold

Terrenget innenfor Jessheim Næringspark er flatt, og ligger i hovedsak på ca. kote 203 moh. Bildet under er kopiert fra google, tatt nordover langs Energivegen. Rød pil peker mot planområdet.



5.6 Biologisk mangfold

Kartet under er kopiert fra Artsdatabanken. Fremmede arter langs fv. 174 er i hovedsak hagelupiner. Livskraftige arter av reinfann (juli 2022) og bukkeblad (juni 2021) er registrert vest for Industrivegen, og bakkehumble (august 2015) i kryssområdet mellom Jessheimvegen og Brannmannsvegen.



5.7 Naturverdier

I flg. Naturbase kart er området i tilknytning til planområdet ikke noe utvalgt naturtype, eller har arter av nasjonal interesse.

5.8 Kulturminner

I flg. tidligere uttalelse fra Akershus fylkeskommune er det ingen registrerte fornminner i området.

5.9 Støy

Kartet under er kopiert fra Naturbase kart, og viser utbredelse av rød og gul støysone langs fv. 174 og langs hovedbanen. Denne støyen kommer ikke helt bort til planområdet.

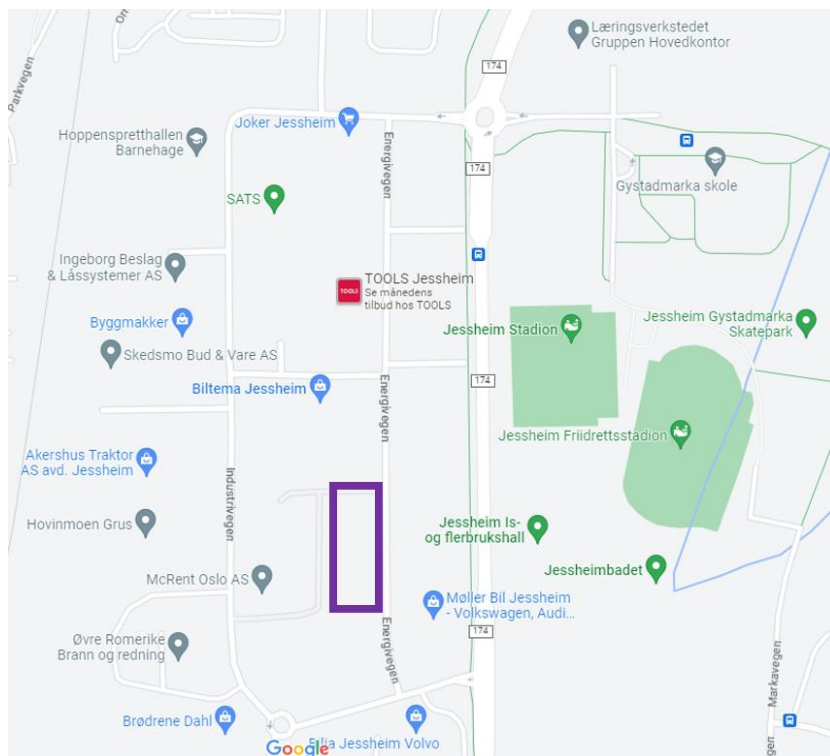


5.10 Vann og avløp

Vann-, spillvanns- og overvannsledninger ligger langs vestsiden av Energivegen. Det er gitt rammetillatelse på bygget, og utbygging er igangsatt med støyping av kjeller. VA-prosjekteringen er ferdig, og tilkoblingen til offentlig vann- og avløp er gjennomført.

5.11 Barn og unges interesser

Det er i dag ingen områder i tilknytning til planområdet som berører barn og unges interesser. Nærmeste barnehage og skole (Hoppensprett) helt nordvest i næringsparken, mens Gystadmarka skole og Gystadmarka ungdomsskole er etablert øst for fv. 174. Der er det også en barnehage (Læringsverkstedet), og flere idrettsanlegg.



5.12 Fjernvarme

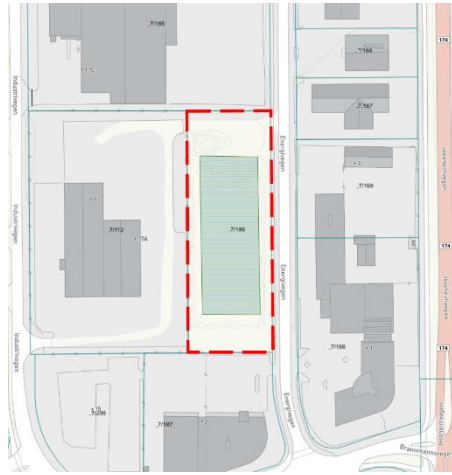
Kartet viser konsesjonsområdet til Solør Bioenergi på Jessheim. Planområdet ligger innenfor.



6. BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

6.1 Avgrensning

Kartutsnittet under er kopiert fra kommunens kartportal, som viser til venstre gjeldende reguleringer i tilknytning til planområdet (rød strek). Planområdet avgrenses av eiendomsgrensene til gnr. 7/186 på kartet til høyre, og omfatter planområdet som er regulert i detaljreguleringen for Energivegen 4, Jessheim, vedtatt 04.04.2017.



6.2 Reguleringsformål og arealer

Plankartet til gjeldende detaljregulering vises til venstre og nytt forslag til høyre.



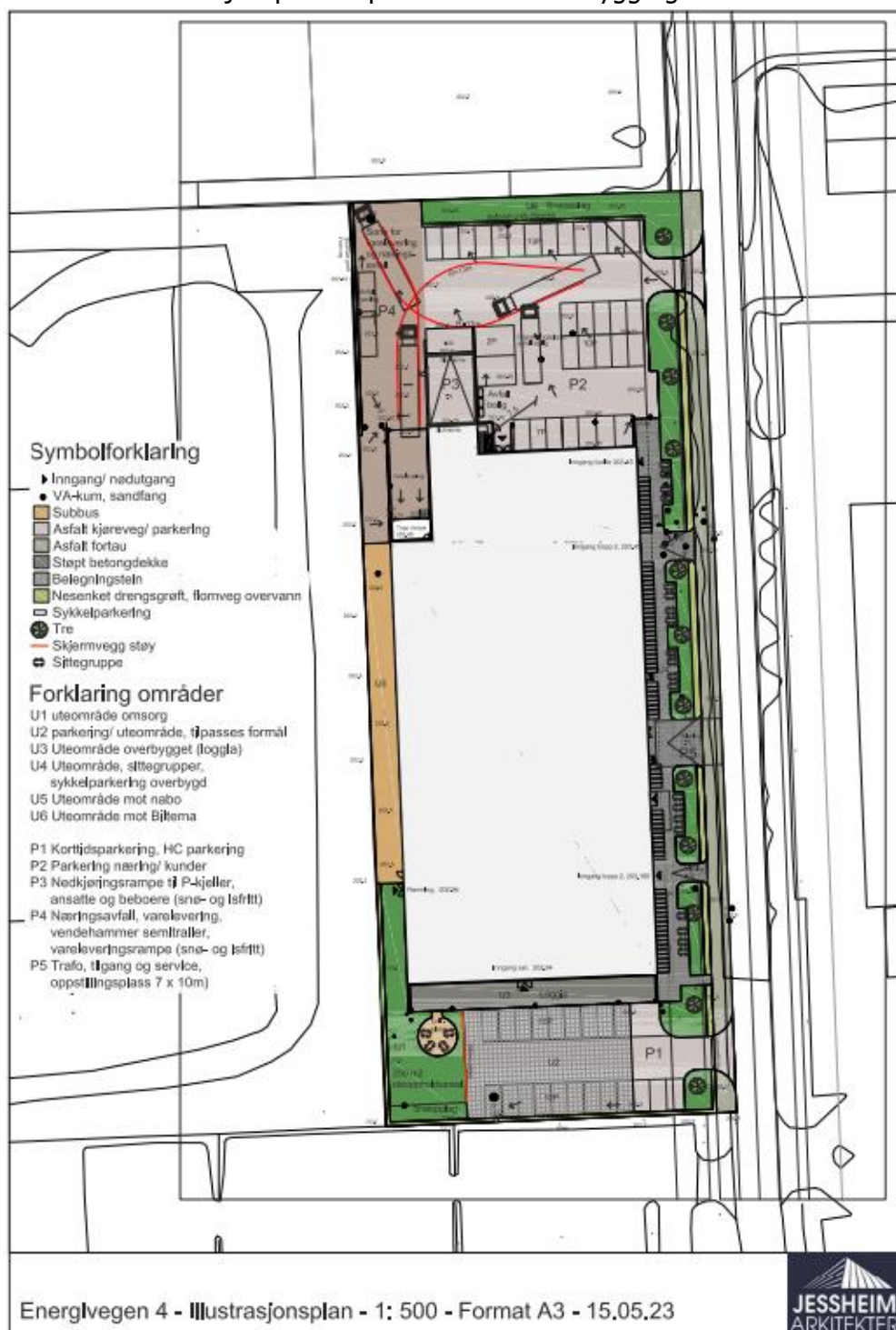
Nytt plankart inneholder:

- Det kombinerte bebyggelse - og anleggsformålet KBA som omfatter forretning/kontor/ tjenesteyting/næring, er på 3965m², mens det tidligere var på 5103m².
- Parkeringsplassen med adkomstsone i nord, f_P1, er på 1406m², mot tidligere 802m².
- Parkeringsplassen med adkomstsone i sør, f_P2, er på 154m².
- Kombinert formål parkering/uteoppholdsareal, f_SAA, er på 434m².
- Uteoppholdsarealet f_UTE, er på til sammen 290m².
- Grønnstruktur med vegetasjonsskjerm, VS1, VS2 og VS3, er på til sammen 525m².

Følgende endres i fht. vedtatt plan:

- Areal til trafo i nordvest er fjernet og erstattet med kjøre-/manøvreringsareal.
- Gangvegen fra parkeringsplassen mot nord utgår på plankartet for ikke å låse plasseringen, men er tatt inn i bestemmelsene.
- Utforming av tidligere planlagt bygg er endret noe som fører til at parkeringsområdet mot nord blir større, og parkeringsområdet i sør tas inn. Dette er som erstatning for tidligere tiltenkt parkering mot Energivegen langsetter bygningen. Se tidligere illustrasjonsplan på side 14.
- Adkomst til begge parkeringsplassene med friskt reguleres til erstatning for tre avkjørselspiler.
- Parkeringsplass i sør reguleres i kombinasjon med uteoppholdsareal, dvs. enten eller.
- Felles uteoppholdsareal for omsorgsboligene reguleres i sørvestre del av planområdet.
- Vegetasjonsbelte mot sør utgår.

Under vises illustrasjonsplan av planområdet med bygg og utearealer.



6.3 Byggeområdet

Byggeområdet KBA vil inneholde et kombinasjonsbygg der det legges til rette for mulig etablering av forretninger, verksted, håndverksvirksomheter, kontorer, ulike typer offentlig eller privat tjenesteyting, med tilhørende lager og utstillingslokaler.

Bildet under viser den støypte kjelleren.



Illustrasjoner under av bygget og uteområder, mot nord og vest,



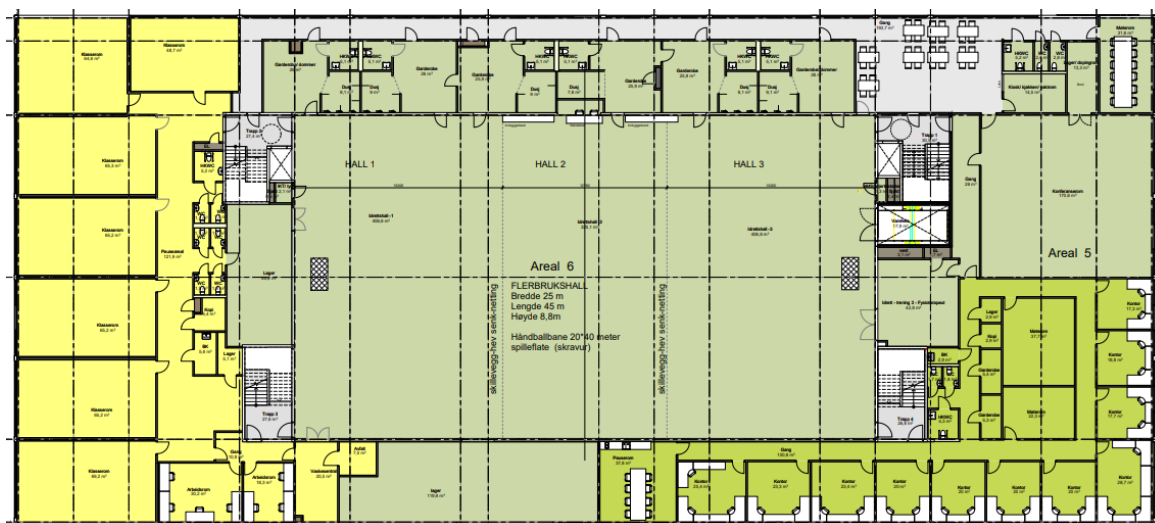
mot Energivegen i øst og mot sør,



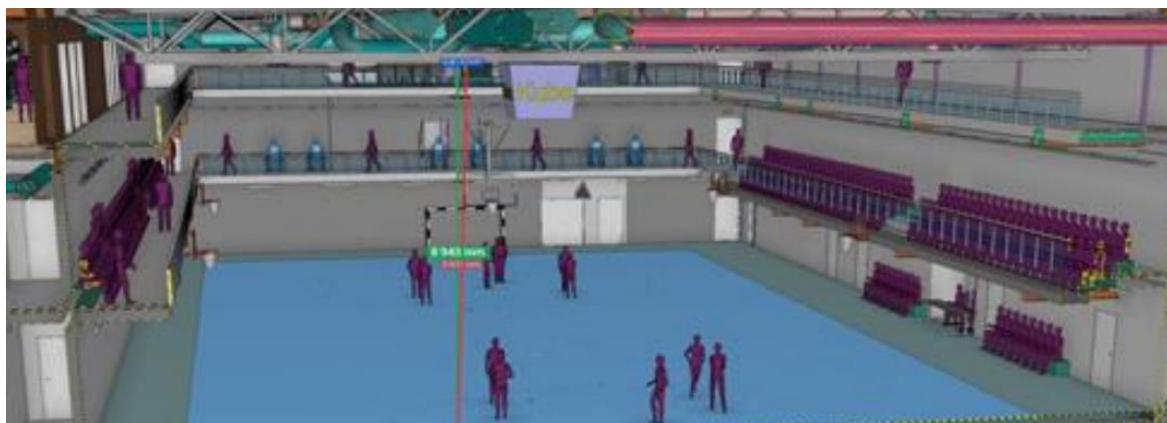
og mot sør og vest.



Tegningene av 2. etasje med bl.a. flerbrukshallen med garderober, og lokaler for andre typer virksomheter.

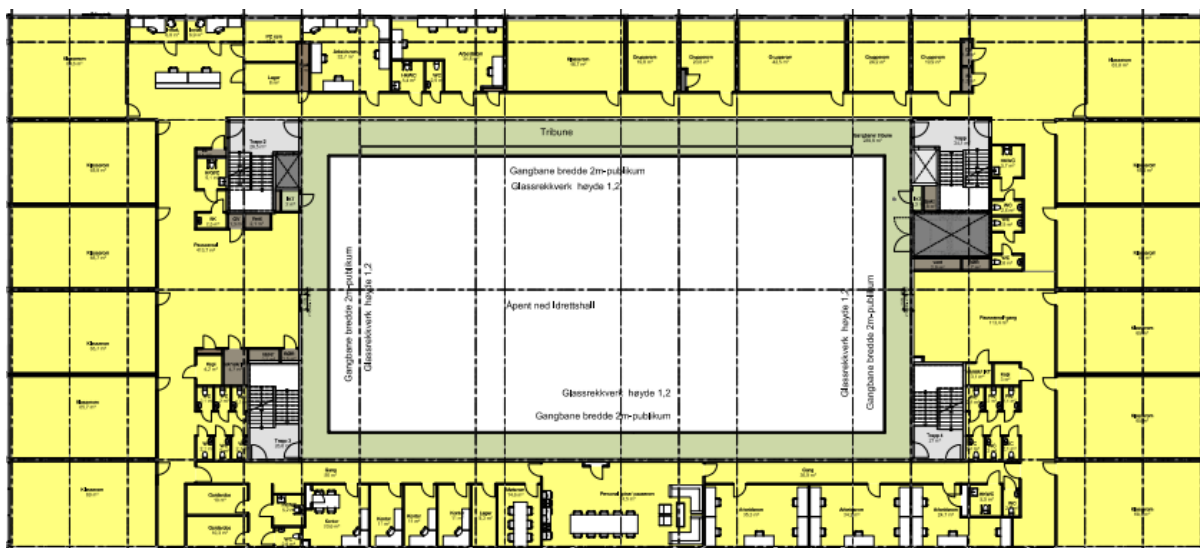


Illustrasjon av hallen.

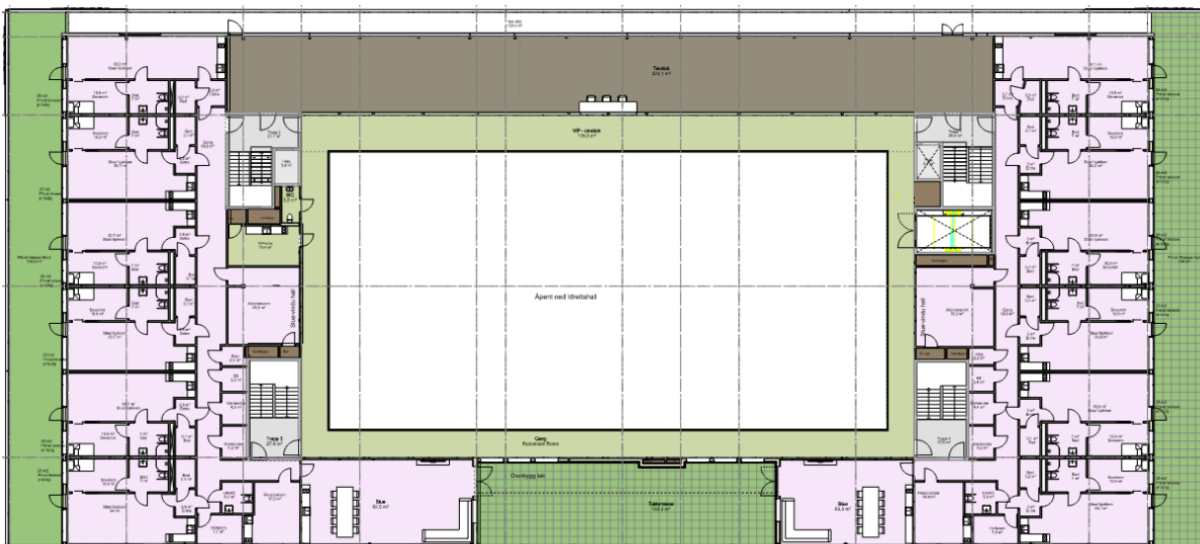


Idrettshallen er primært utformet for ballspillene håndball, basketball og innebandy, i hht. NIF sine krav. Det er dialog med bl.a. Idrettsrådet, kommunen, Ull/Kisa håndball og Ull/Kisa innebandy.

Tegning av 3. etasje, som i hovedsak inneholder arealer til undervisning.



Tegningen under viser 4. etasje med 6 omsorgsboliger i nordre og 6 i søndre del. I midten er det åpent område ned til flerbrukshallen med gangareal rundt.

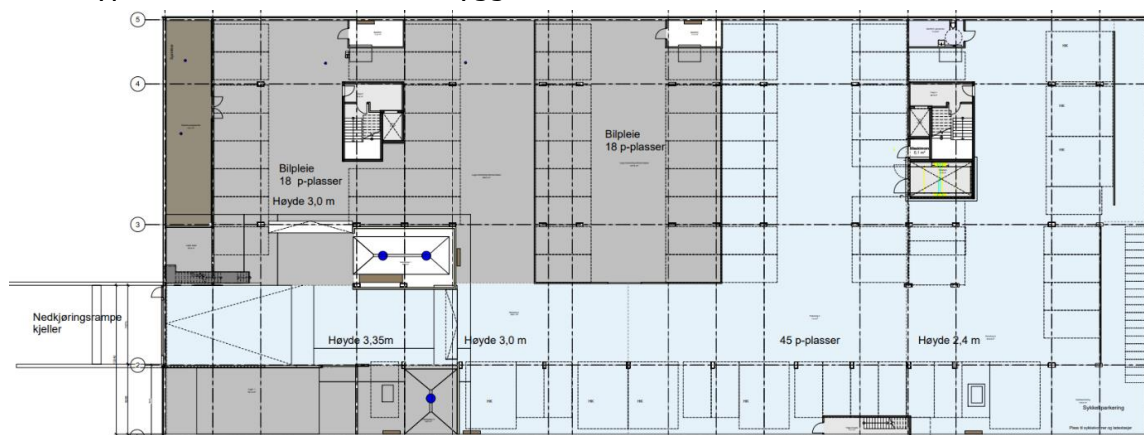


Leilighetene er i gjennomsnitt 55m², og omfatter åpen stue/kjøkkenløsning, samt bad, soverom og bod. I tillegg er det vist privat terrasse på 25m² til hver leilighet, felles stuer, og felles uteterrasse mot vest.

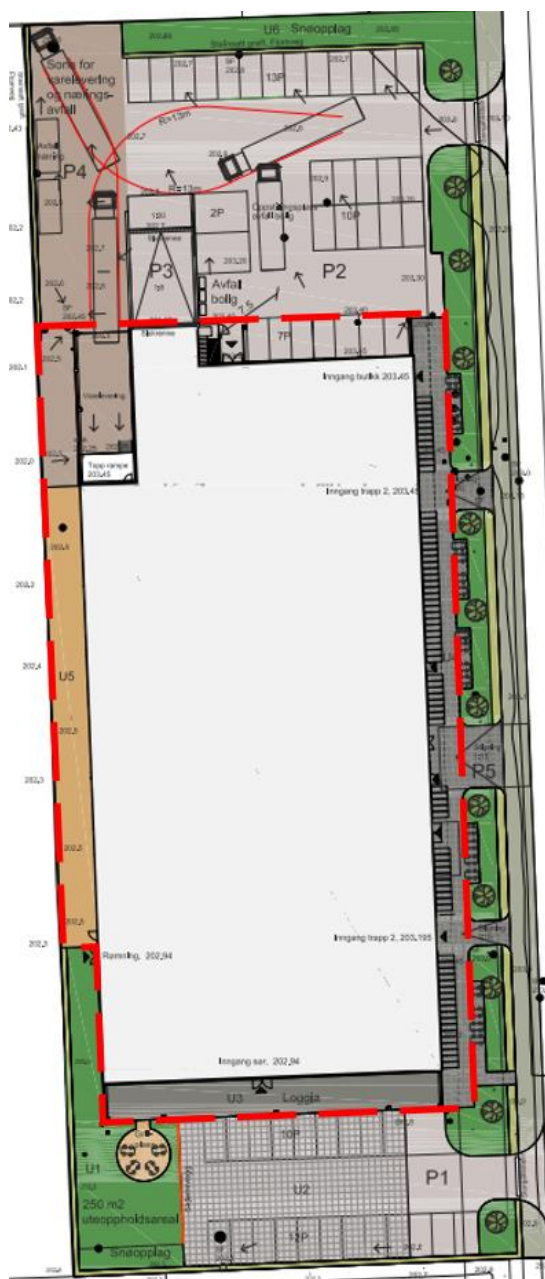
Diverse rom er innenfor de to personalbasene i nord og sør, som hver betjener 6 leiligheter. Totalt areal for de to delene med omsorgsboliger vil være ca. 1230m² BRA.

Det er i bestemmelsene tatt inn krav om at det skal tilrettelegges for minimum 25m² uteomhusareal pr. boenhet. 5m² kan være på privat balkong for hver boenhet. I tillegg skal det tilrettelegges for felles uteoppholdsarealer på minimum 10m² pr. boenhet på terrasse i tilknytning til omsorgsboligene. Det skal også opparbeides felles uteoppholdsareal på minimum 250m² på terreng for omsorgsboligene.

På tegningen under av kjelleren, er det illustrert plass til 45 biler inkl. 8 HC-plasser, sykkelparkering, og arealer som kan inneholde f.eks. bilpleie. Det er mulig å få plass til flere HC-plasser, og omdisponere arealene til bilpleie når det blir behov for flere parkeringsplasser ut fra type virksomheter som er i bygget.



Innenfor byggeområdet kan det avsettes arealer for varelevering, parkering av biler og sykler, gangforbindelser, og disponible utearealer. Under er avgrensingen av det byggeområdet som reguleres, vist med røde streker på illustrasjonsplanen for planområdet.

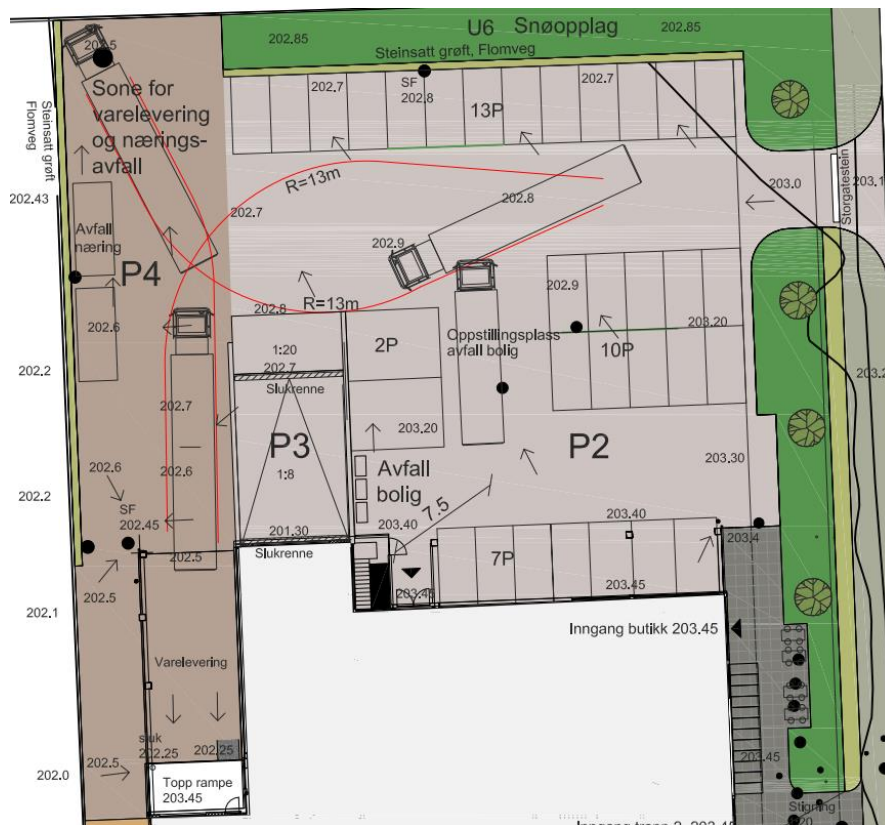


6.3.1 Varelevering, renovasjon og adkomst til parkeringskjeller

Varelevering skjer i det nordvestre hjørne av bygningen. På illustrasjonsplanen er det vist at semitrailer kan manøvrere seg innenfor parkeringsområdet i nord og rygge inn til vareleveringen og kjøre ut igjen.

Areal for beholdere for næringsavfall er vist mot vest, mens areal til husholdningsavfall er vist plassert ved inngangsparti. Husholdningsavfall skal sorteres i egne beholdere på hjul. Størrelse på beholderne vil tilpasses behovet.

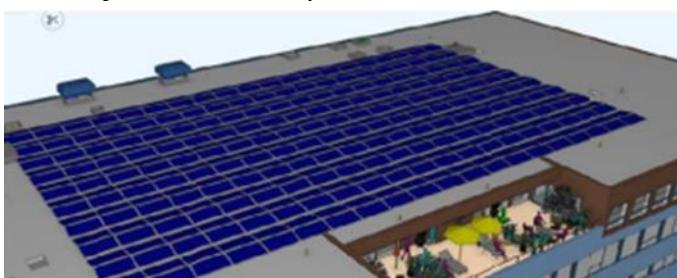
Adkomst til parkeringskjeller skjer også fra nord.



6.3.2 Energi

Hovedenergikilden i bygget er varmepumpe, der det hentes energi fra borehull i bakken, og brukes til oppvarming og kjøling. Borehullsparken er ferdig utført. Sekundær kilde er luft-/vann varmepumpe og kjølemaskin med el.kjede som spisslast/backup. Det tilrettelegges for at det kan monteres solpanel på tak over idrettshall. Energi vil brukes til lys i bygget, og overskuddsenergi selges tilbake til energiselskapet. Det legges opp til elbil ladning i kjeller og noen plasser utvendig. Ca. 10% av plassene vil ha mulighet for elbilladning, med mulighet for mere ved behov. Energikilden for bygget vil da være fremtidsrettet, fleksibel og miljøvennlig.

Illustrasjon av solceller på tak.



6.3.3 Høyder og utnyttelse

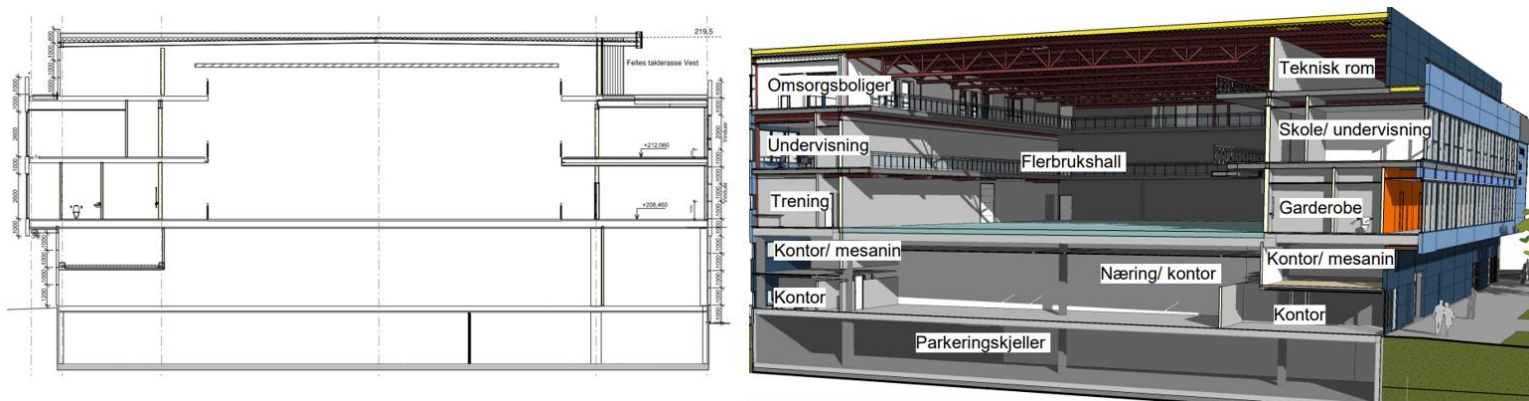
I detaljreguleringen vedtatt 04.04.2017 er maks. tillatt gesims er kote 217. Maks. gesims/mønehøyde er kote 219, som mot øst og vest skal være inntrukket minimum 4m fra fasadeliv. Dette foreslås endret til følgende:

Maks. gesims/mønehøyde er kote 219,5.

4. etasje skal trekkes inn minimum 4,3m fra fasadeliv mot nord og sør, og minimum 1,8m mot øst.

Årsaken til heving av gesims/mønehøyde er å få plass til tekniske anlegg over himling og ha tilstrekkelig høyde i alle undervisningslokaler i 2. og 3. etasje. Dette gir også mulighet til tekniske føringer for solceller på tak.

Tegningene under viser snitt av bygget med høyder og snitt gjennom ca. midt i bygget.



Innenfor det fotavtrykket som det er gitt rammetillatelse til, er det tillatt med 10.000m² i bruksareal BRA. I flg. bestemmelsene skal kun grunnplanet samt eventuelle bruer og mesaniner mv. medregnes. Etter at rammetillatelse ble gitt, har det vært justeringer av innvendige arealer. Det har vært lagt inn muligheter for mesaniner for leietakere i 1. etasje, og gangbruer/tribuner i nivåene over flerbrukshallen i 2. etasje, både i 3. og 4. etasje. Illustrasjoner og beregninger av bruksarealer var på reguleringsnivået ikke tilstrekkelig detaljert og fastlagt. 4. etasje har fått mer areal enn det som var beregnet på reguleringsstadiet. For å kunne ha noe fleksibilitet i den videre detaljprosjekteringen og en vet mer om leietakeres ønsker og behov for bl.a. lager, kontor og personalrom, samt bredder på gangarealer/tribuner som en sikkerhetsmargin, foreslås totalt bruksareal inne i selve bygget økt til 12.000m² BRA. Dette anses ikke å belaste de ytre omgivelser mer enn det som allerede er tillatt.

Bruksareal under terreng, med himling under kote 204,5, skal ikke regnes med i grad av utnytting. Overbygde arealer ute, parkering på terreng, trappe- og heishus, samt mesaniner under 2,4m høyde inngår ikke i utnyttingsgraden. I rom som strekker seg over flere plan skal kun bruksareal av grunnplanet, samt eventuelle gangbruer og tribuner tilknyttet idrettshall, og mesaniner over 2,4m skal medregnes i utnyttingsgraden.

Bærekonstruksjon og tekniske anlegg i bygget er dimensjonert for mulig fremtidig påbygg av 5. og 6. etasje på hver side av hallen, dersom dette skulle bli aktuelt en gang i framtiden gjennom en planendring. Dette vil kunne gi 1250m² i to plan, til sammen 2500m² BRA.

Det skal etableres 4 LED-skjermer på fasaden oppe ved gesimsen. Øverste gesims er mer synlig når man ser bygget på avstand, fra sør eller nord langs gaterommet i Energivegen. På tegningene under vises bygget tett på og på avstand sett fra nord mot sør. Bygget til høyre med CAFE er Biltema.



For å ivareta en mer visuelt harmonisk høydevirkning trekkes bygget i 4. etasje derfor likt inn mot nord og sør. Inntrekningen gir rom for private uteterrasser for beboerne i 4. etasje på hver 25m². Det anses ikke behov for å trekke inn fasaden mot vest, med unntak på en mindre del som vil bli den felles uteterrassen for beboerne.

Illustrasjonen under viser byggets fasader mot sør og vest.



6.3.4 Parkering

I detaljreguleringen vedtatt 04.04.2017 har følgende bestemmelse til parkering:

Parkering kan anlegges på og under terreng. Parkering på tak er ikke tillatt. Det skal avsettes 1,7 parkeringsplasser pr. 100m² BRA detaljhandel, og 1 parkeringsplass pr. 100m² BRA for øvrig bebyggelse. Minst 10% skal være utformet for forflytningshemmede. Det skal i tillegg avsettes tilstrekkelig plass for lasting/lossing og manøvrering. Det skal avsettes plass til minst 100 sykkelplasser.

I retningslinjene til gjeldende kommuneplan, vedtatt etter reguleringsplanen, er parkeringskravet for forretninger 0,5-1 parkeringsplass pr. 50m² BRA, og for kontor 0,5-1 parkeringsplass pr. 75m² BRA. For omsorgsboliger er kravet 0,8-1 parkeringsplass pr. årsverk, og for skoler 0,5-0,7 parkeringsplass pr. årsverk.

Etter at detaljreguleringen ble vedtatt, som var før kommuneplanen ble vedtatt, har det vært gitt rammetillatelse for nytt bygg, og igangsettingstillatelse for bl.a. grunnarbeider og betongarbeider t.o.m. 2.etasje. Byggearbeidene er igangsatt, og det er ikke uten videre rom for økte parkeringskrav.

I forslag til endrede bestemmelser settes krav om 1 parkeringsplass pr. 100m² BRA forretning, og 1 parkeringsplass pr. 150m² BRA for kontor. For undervisning skal det avsettes 0,5 parkeringsplasser pr. årsverk, og for omsorg 1 parkeringsplass pr. årsverk.

Minst 5% skal være utformet for forflytningshemmede, og 10% av biloppstillingsplassene skal ha ladepunkt for el.bil. Det skal sikres 8 HC-plasser med lademuligheter i parkeringskjeller. Parkeringsplasser for servicebiler skal merkes.

Parkeringsplasser ute er for besøkende, mens parkering i kjeller er i hovedsak for ansatte og for omsorgsboliger. Virksomheter i bygningen planlegges med hensyn på fleksibilitet og sambruk. Parkering beregnes ut fra sambruk for næring, butikk, idrett og annen tjenesteyting, som vil ha ulike driftstider på døgnet og i løpet av uka. Det er i hht. konseptet til prosjektet.

Kravet til sykkelplasser foreslås ikke endret i fht. gjeldende reguleringsbestemmelser, som er at det skal avsettes plass til minst 100 sykkelplasser. Det er på illustrasjonsplanen markert sykkelplasser langs østre vegg av bygningen. Det er også mulighet til å bruke areal vest for bygningen til oppstilling av sykler.

Det skal etableres sykkelparkering, ladepunkter for sykler, rullestoler ol. på egne plasser i parkeringskjeller tiltenkt omsorgsboligene og andre brukere i bygget.

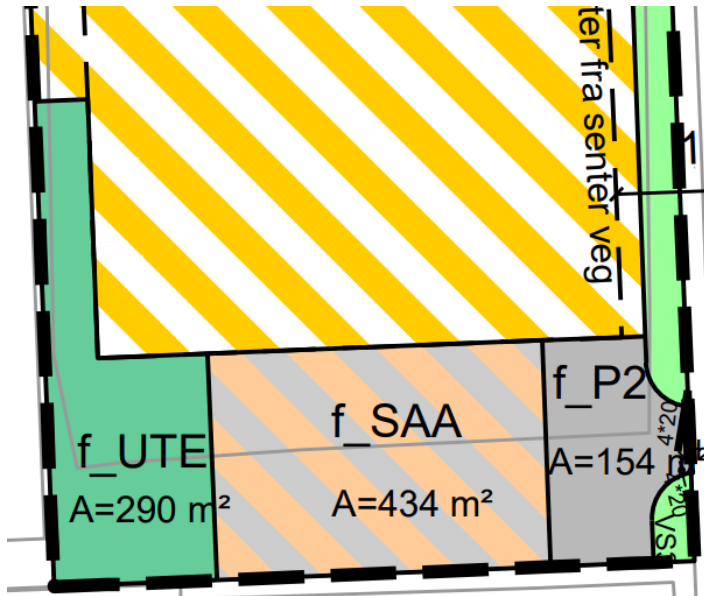
6.3.5 Byggegrenser

Byggegrense i øst er som i gjeldende reguleringsplan på 12,5m fra senterlinje av Energivegen. For 1. etasje er byggegrense til senterlinje av Energivegen satt til 13,5m. For byggeområdet er det på planen vist 4m byggegrense fra eiendomsgrensa mot vest, mens formålsgrense for byggeområdet mot nord og sør er byggegrense.

6.4 Uteoppholdsareal

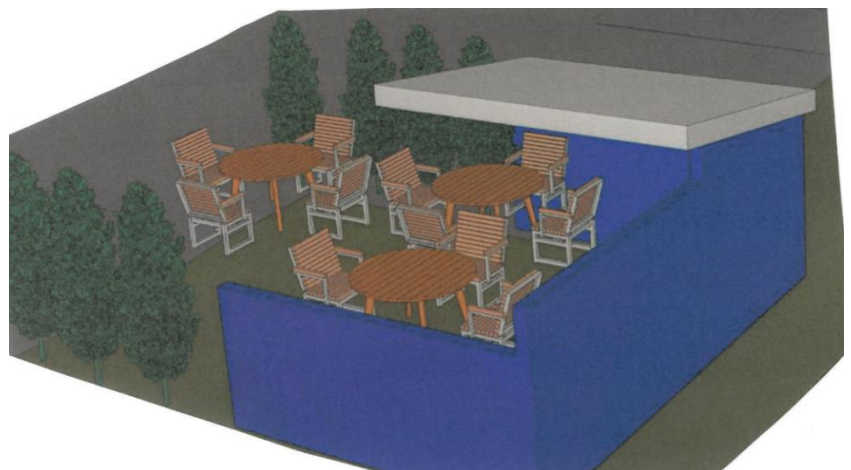
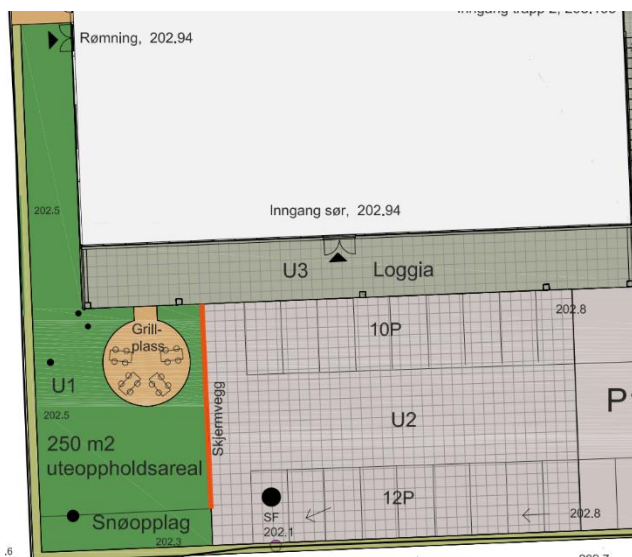
Det er i bestemmelsene tatt inn krav om opparbeidelse av minimum 250m² felles uteoppholdsareal på terreng for omsorgsboligene. Uteoppholdsareal skal være ferdigstilt senest ved brukstillatelse for omsorgsboligene. Uteoppholdsarealet skal støyskjermes.

På plankartet reguleres det et areal på 290m² til felles uteoppholdsareal, f_UTE. Området i sør tillates brukt til snøopplag.



Innenfor dette arealet skal det være plass til stoler/benker, bord, egnet plass for grilling og andre aktiviteter. Uteoppholdsareal skal være ferdigstilt senest ved brukstillatelse for omsorgsboligene. Uteoppholdsarealet skal støyskjermes. Utforming skal gå fram av utomhusplan.

I tillegg kan ca. 140m² av tilgrensende loggia i sør nyttes til uteopphold. Loggia er åpen på tre sider og har søyler. Den er overbygd med 5m til tak.



6.5 Parkeringsplass

Det reguleres en parkeringsplass f_P1 i nord. Den er større enn i planen vedtatt 04.04.2017. Det er på illustrasjonsplanen vist 32 parkeringsplasser, samt plass til manøvreringsarealer, adkomst til varelevering, parkeringskjeller og renovasjon. Det er krav i bestemmelsene om å sikre gangadkomst mot nord, som muliggjør en gangforbindelse til Biltematomta.

Det reguleres også en mindre parkeringsplass i sør, f_P2, der det er plass for 1 HC-plass og 3 ordinære parkeringsplasser. Her er også adkomsten til f_SAA.

6.6 Kombinert formål parkering/uteoppholdsareal

Det reguleres et areal i sør til kombinert formål parkering/uteoppholdsareal, f_SAA, som er på 434m². På illustrasjonsplanen er det vist 18 parkeringsplasser innenfor f_SAA. Dette området skal enten være parkering eller uteoppholdsareal. Uteoppholdsarealet er i hovedsak knyttet til midlertidig evt. permanent skole, spesielt med tanke på bruk av første etasje. Blir det skole i første etasje blir det ikke forretning. Forretningens behov for parkeringsplasser ute vil da bortfalle. De virksomheter som ville ha brukt parkeringsplassene i sør, kan da benytte plasser i nord. Det kan ved behov også tilrettelegges for erstatningsplasser i kjelleren.

Det er satt krav om at f_SAA skal ha permeabelt dekke. Dette kan være f.eks. belegningsstein.

6.7 Grønnstruktur

Det reguleres grønnstruktur - vegetasjonsskjerm med bredde 4m langs ytterkanten mot nord og 3m mot øst. I detaljreguleringen for Biltema er det også regulert vegetasjonsskjerm langs ytterkantene. Grøntbeltet i nord, vil sammen med grøntbeltet til Biltema, bli til sammen 8m bredt. Bestemmelsene i planen vedtatt 04.04.2017, foreslår gitt en noe justert ordlyd.

Følgende går nå fram i bestemmelsen pkt. 4.1:

Vegetasjonsbeltet skal behandles parkmessig med plen, busker og oppstammede trær. Grøntbeltene kan i tillegg møbleres med benker og bord.

Vegetasjonsbeltet langs Energivegen skal gis et urbant uttrykk. Det kan i tillegg til overnevnte ha belysning, skilt til parkering og innganger, gangforbindelser mellom tilliggende fortau og bygget, og kjøreadkomst til trafo i bygget. Utforming skal gå fram av utomhusplan.

6.8 Rekkefølgebestemmelser

Det er en rekkefølgebestemmelse, pkt. 2.1, i planen vedtatt 04.04.2017, som sier følgende:

Fortau og veganlegg langs østsiden av Industrivegen, fra gnr. 7/209 og til opparbeidet fortau langs sørsiden av Håndverksvegen, skal være ferdig opparbeidet før det gis midlertidig brukstillatelse av bebyggelse innenfor planområdet.

Dette fortauet er etablert, og kommunen har utskrevet ferdigattest datert 03.01.2022. Denne rekkefølgebestemmelsen kan derfor utgå.

Det settes krav i bestemmelsene at uteoppholdsarealet f_UTE skal være ferdigstilt senest ved brukstillatelse for omsorgsboligene. Før det gis rammetillatelse for bebyggelse med omsorgsboliger skal en renovasjonsteknisk plan (RTP) for omsøkt område være godkjent. Før det kan gis brukstillatelse for omsorgsboliger, skal renovasjonsanleggene være utført etter godkjent renovasjonsplan, ferdigstilt og godkjent av kommunen renovasjonsmyndighet.

7. KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

7.1 Overordnede planer

Forslag til planendring anses å forholde seg på en positiv måte til overordna planer.

I prioriterte vekstområde, som Jessheim er utpekt til i regional plan for areal og transport, skal bolig- og arbeidsplassveksten konsentreres. Dette gir grunnlag for mer levende byer og tettsteder med bedre handels-, service- og kollektivtilbud, høy arealutnyttelse, og slik at flere kan gå og sykle i hverdagen til sine daglige gjøremål. Planområdet ligger sentralt til i byen Jessheim, med fortau, gang- og sykkelveger og korte avstander til bl.a. kollektivknutepunktet, sentrumsområdet, arbeidsplasser, skoler og fritidstilbud. Det ligger som en del av et allerede flerfunksjonalisert større område, som er under transformering med vekt på miljømessige og grønne kvaliteter.

I Formannskapetets møte 25.04.2023, var det en orienteringssak OR 12/23 Mulighetsstudie for felt K6 - overvannsløsninger, park og grønnsstruktur, sykkelhovedveg. Mulighetsstudien viser at Energivegen 4 med nærliggende eiendommer sannsynlig vil inngå i K6 i Byplan for Jessheim. Dette vil gi Energivegen 4 en sentral plassering, også sett i forhold til ønsket om å forbinde Gystadmarka med sentrum.

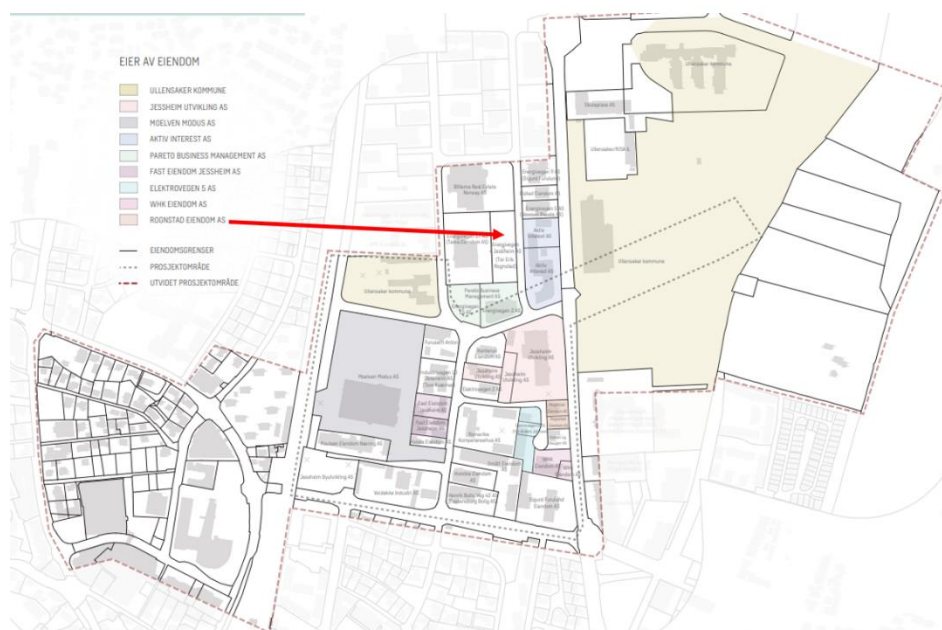


MULIGHETSSTUDIE FOR FELT K6 I BYPLAN JESSHEIM

Overvannsløsninger - Park og grønnsstruktur - Hovedsykkelveg



Kunde: Ullensaker kommune | Prosjekt: Mulighetsstudie | Prosjektnummer: 10233717



I kryssområdet Industrivegen og dagens Brannmannsvegen vil det bli foreslått en større park, og en gjennomgående gang/sykkelveg fram til sentrum.

En park og åpent vann vil bli et blå/grønt løft for området, sett spesielt for den videre transformasjonen av det som allerede kan oppfattes som en bydel i Jessheim.

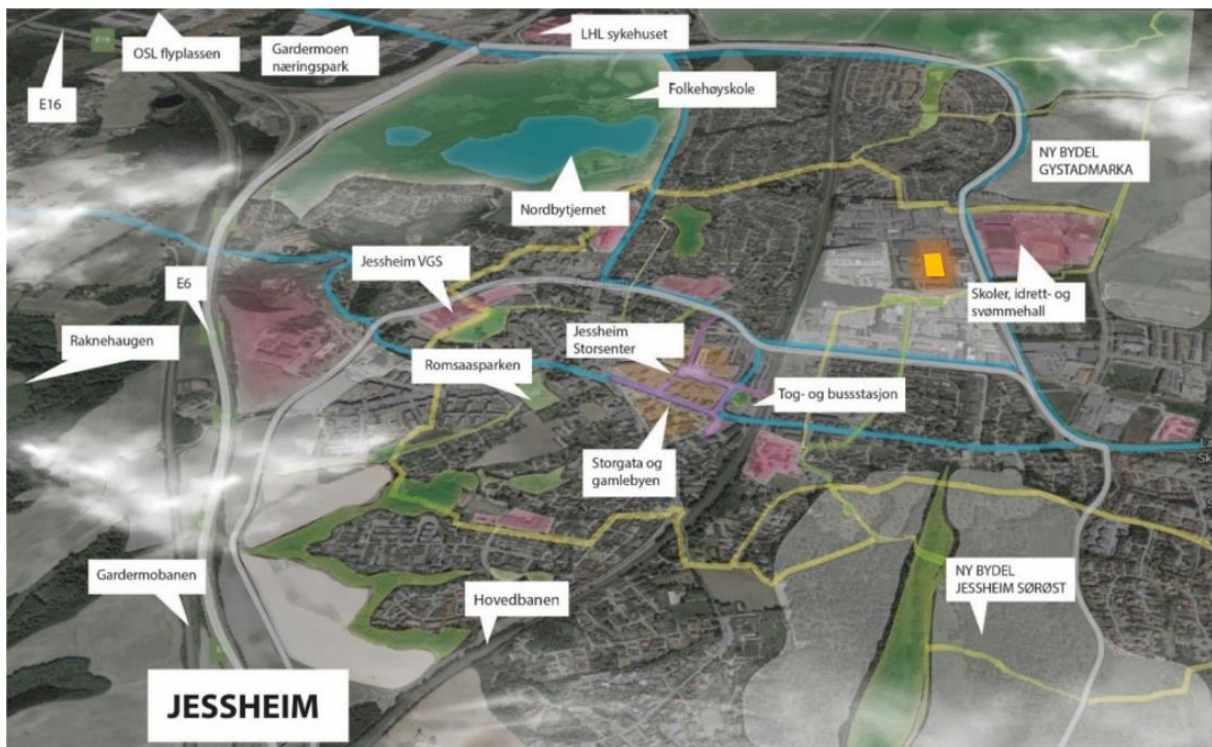
I flg. planprogrammet til ny Byplan har byen en kompakt struktur, der alt av planlagt utvikling, næring og tjenester ligger innenfor en radius på 2 km fra kollektivknutepunktet. Den langsiktige vekstreningen er nord- og vestover langs Jessheimvegen (fv. 174), slik at Jessheim, Gardermoen næringspark og hovedflyplassen på sikt knyttes sammen til et sammenhengende by- og næringsområde. Byen skal fortettes innenfra-og-ut og innenfor dagens byggesone markert som grønn grense i kommuneplanen.

Energivegen ligger innenfor en radius på under 1 km fra kollektivknutepunktet, og i tilknytning til forbindelseslinjen mellom Gystadmarka bydel og sentrum.

Kartillustrasjonen under er kopiert fra Mobilitets- og byutviklingsstrategi for Jessheim 2019-2020, og viser planlagte utbyggingsområder for bolig og næring med grå skravur. Energivegen 4 er der også markert ut. Rød pil er lagt inn for å vise avstanden mellom kollektivknutepunktet og Energivegen 4.



Illustrasjonen under er kopiert fra planprogrammet til Byplanen, og viser plassering av viktige funksjoner i byen, overordnet struktur for syklist (gule forbindelser) og grønnstruktur. For å vise beliggenheten til Energivegen 4, har vi markert den ut med oransje farge.



Jessheim Næringspark er et sammenhengende område, og vil ha en viktig framtidig funksjon for å oppnå sammenbinding mellom sentrumsområdet og Gystadmarka. I ny Byplan vil det være naturlig at hele næringsparken blir vurdert som et transformasjonsområde, også fordi det allerede er mange typer virksomheter her, også innenfor handel og tjenesteyting. Området ligger i tilknytning til eksisterende boligområder, og deler i sør er allerede regulert til boligformål.

Hovedinnholdet i gjeldende detaljregulering ble vedtatt i 2017, ca. 6 år før planområdet kom innenfor ny Byplan. Planen gir mulighet for et bygg med mange virksomheter og funksjoner, som også vil understøtte hverandre og bidra positivt til lokalsamfunnet. Endring i planen med innpass av omsorgsboliger vil ligge innenfor hovedintensjonen til gjeldende plan. Kommunen har ved flere anledninger vist at tilrettelegging for omsorgsboliger her er et ønsket prosjekt.

Planforslaget anses å støtte opp under overordna planer som gjelder Jessheim som region-senter, og vil bidra til å utvikle Jessheim som bærekraftig by ved at det legges til rette virksomheter som vil føre til verdiskaping og næringsutvikling, og som vil fremme helse, miljø og livskvalitet.

7.2 Type virksomhet

Planlagt bygg vil gi en meget effektiv utnyttelse av ei sentral tomt, med mulighet til å tilby varierte og etterspurte arealer for ulike virksomheter i en kommune med sterk vekst. Slike ledige og tilrettelagte tomter er det for tiden lite igjen av innenfor byen Jessheim.

Transformasjon medfører at etterspørsel av og behov for høyere utnyttelse med plass for ulike virksomheter, samt større fokus på kvalitet og miljøverdier innenfor byen, blir økende.

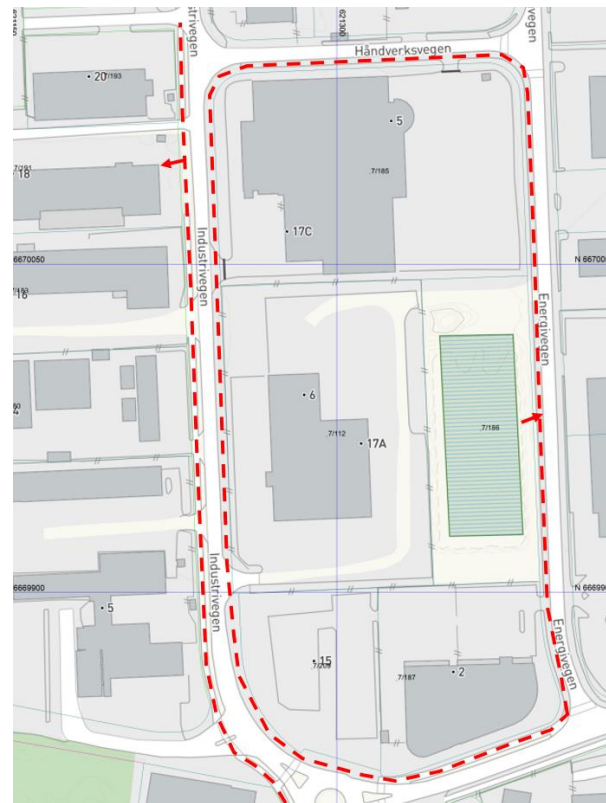
Det er ingen konflikter mellom de type virksomheter som det planlegges for i bygget, eller i fht. parkering. Virksomhetene vil utnytte bygningsmassen og parkeringen i løpet av store deler av døgnet. Kombinasjon mellom ulike typer tjenesteyting og idrett/trening er fordelaktig. Det kan oppnås en effektiv bruk av parkering og sykkelplasser dag, kveld og helger. Virksomhetene tilknyttet tjenesteyting vil være de største brukerne av sykkel, men behovet for sykkelplasser opptrer til ulike tidspunkt.

Med den befolkningsøkningen som Ullensaker opplever, er det nærmest et umettelige behov for treningshaller. En idretts-/treningshall integrert i dette næringsbygget, vil med sin sentrale beliggenhet bli et nyttig tilskudd.

I gjeldende plan er det tillatt med 1200m² detaljhandel. Dette er fortsatt like aktuelt innenfor planområdet, og som tilskudd til nærområdene.

Omsorgsboligene vil ha både egne tilrettelagte private leiligheter og utearealer. Fellesarealer inne og ute sikrer sosialt samhold gjennom aktiviteter. For kommunen som tjenesteyter er det gunstig å få samlet omsorgsboligene i klynger, hvor det kan tilrettelegges med baser. Dette gir mer effektiv og billigere tjenesteyting.

Beboerne av omsorgsboligene vil ha ulike utviklingshemninger, med individuelle ønsker og behov. De blir mer selvstendige og får større frihet av å ha korte gangavstander, og kunne gå til jobb og aktiviteter. Flere vil kunne ha sin tilrettelagte jobb på Orbit Arena i Industrivegen 18. Orbit Arena kan nås via fortau og gang- og sykkelveg på en oversiktlig rute rundt kvartalet som dannes av Energivegen, Brannmannsvegen, Industrivegen og Håndverksvegen.



7.3 Kommunaltekniske forutsetninger

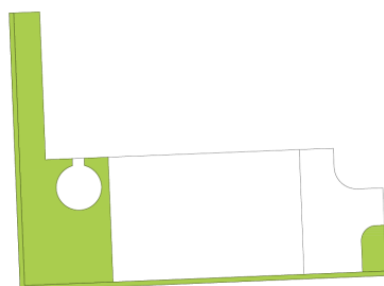
Planområdet er allerede tilknyttet offentlig vann og avløp. Det ligger i tilknytning til kommunal veg med tosidig fortau. Fortauene forbinder seg videre til et velutbygd gang- og sykkelnettverk i byen Jessheim og videre langs hovedårene i kommunen.

Bygget er planlagt med egen energisentral, med varmepumpe der energien hentes fra bakken til varme og kjøling av bygget. Frikjøling vil lade opp borehullene på sommer. Borehullsparken er ferdigstilt og utført, og det er mottatt støtte fra Enova til den. Det er lagt trekkør fra varmesentral til tomtengrense i nord for fremtidig tilknytning av fjernvarme. Da kan man på et senere tidspunkt koble seg til fjernvarme om det er behov, uten å grave opp gårdsplassen.

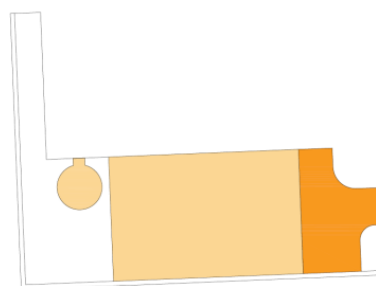
7.4 Blågrønn faktor

Kommunen har innført krav om blågrønn faktor i plan- og byggesaker. For kombinerte formål og boligformål med blokkbebyggelse er blågrønn faktor satt til 0,8.

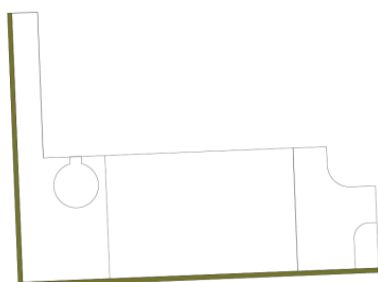
Det er beregnet blågrønn faktor for planområdets søndre del etter mal til NS3845:2020. Beregnet blågrønn faktor er beregnet til 0,81. Under er vist hvilke arealer som er med i beregningen.



AREALTYPER A1
GRØNNE OVERFLATER PÅ TERRENG
Grønne overflater på terreng (A1)



AREALTYPER A4 OG A5
TETTE FLATER MED AVRENNING TIL
ÅPNE OVERVANNSTILTAK
Permeable flater (A4)
Veier og parkeringsplasser (A5)



TILLEGGSKVALITETER T1
TERRENGFORSENKNINGER
Grøfter med infiltrasjon (T1.1)



TILLEGGSKVALITETER T4
NYPLANTEDE TRÆR
Nye trær (T4.2=46 stk)

7.5 Grunnforhold

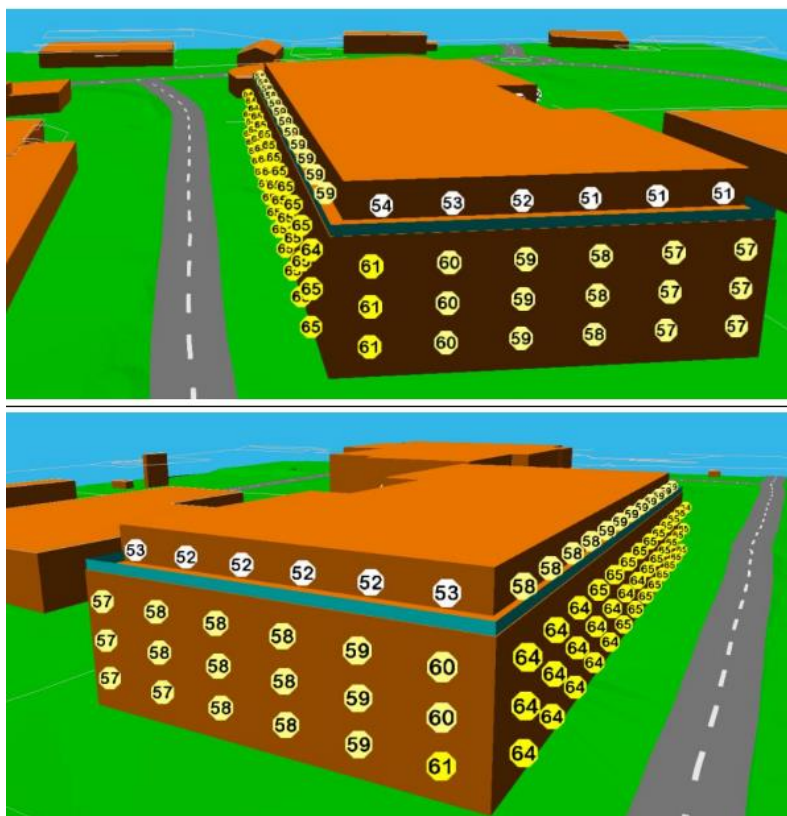
Grunnforholdene ble avklart i forbindelse med utarbeidelsen av vedtatt plan. Områdestabiliteten er funnet tilfredsstillende. Grunnarbeidene er ferdigstilt, og det er helstøpt bunnplate til fundamentering av bygget.

7.6 Støy og forurensing

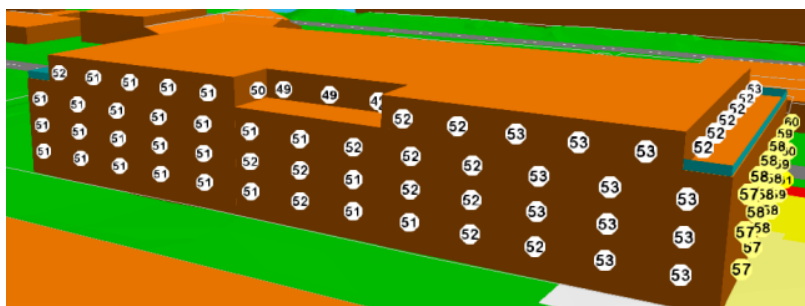
Det er gjennomført støyberegninger for dette planforslaget. Det vises til støyrapport sist datert 05.05.2023, utarbeidet av Norconsult AS. Det er i rapporten lagt til grunn nyeste utgave av retningslinje T-1442, T-1442/2021 i vurderingen av støyforhold. Rapporten oppsummerer støysituasjonen på utendørs oppholdsarealer og på fasade for planlagt nytt bygg i Energivegen 4, og vurderer resultatene opp mot kvalitetskriteriene i T-1442/2021 og TEK17 med preaksepterte grenseverdier gitt i Norsk standard NS 8175:2012, lydklasse C.

Beregnete fasadenivåer er forventet å være representative for støynivå på uteplassen i fjerde etasje, der omsorgsboligene ligger tilbaketrukket langs kortsidene. Som det fremgår av figurene nedenfor, er stille side og tilfredsstillende lydnivå på uteplass ivarettatt for alle boenheter. Uavhengig av støyforhold planlegges det en tett parapet rundt bygget på fjerde etasje, med høyde minimum 1m over takterrassegulv.

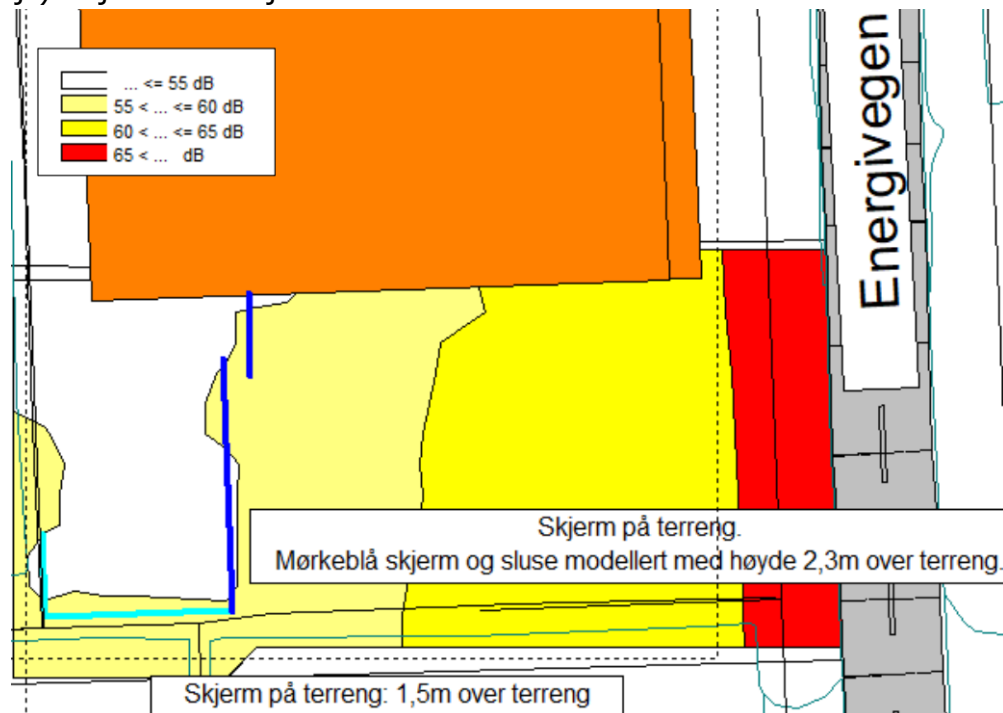
Figuren her er kopiert fra støyrapporten. Øverst er fasade sett fra nord, og nederst sett fra sør.



Støynivå på felles takterrasse mot vest i fjerde etasje vil være under nedre grenseverdi for gul støysone uten spesielle støytiltak. Figuren viser fasade i vest.



Uteoppholdsareal på terreng mot sør er støyutsatt i gul støysone og krever skjerming for å oppnå tilfredsstillende støyforhold, $L_{den} \leq 55$ dB. Det er behov for skjermingstiltak med høyde 1,5 m over uteplass mot sør og vest (turkis linje), mens mot Energivegen i øst er det tenkt en tett vegg opp til høyde ca. 2,3m og et svakt skrånende takoverbygg over østre del av uteplassen. Levegg med skråtak er modellert med høyde 2,5m over terreng (mørkeblå linje). Skjermet situasjon er vist under.



Lokale skjermingstiltak mot støy skal bygges med tett tilslutning til bakken/underlaget og også slutte tett mot fasade. For å oppnå ønsket skjermingseffekt skal lokale skjermingstiltak og tette rekkverk ha en minimums flatevekt på ca. 12-15 kg/m². Tiltak kan utføres i betong/mur/tunge konstruksjoner, treverk, herdet glass eller en kombinasjon av disse.

Det oppsummeres følgende i støyrapporten:

Under forutsetningene som oppsummert i denne rapporten og med tiltakene som beskrevet over, oppnås uteareal på terreng med $L_{den} \leq 55$ dB. I tillegg oppnår samtlige boenheter en stille side med $L_{den} \leq 55$ dB på fasade og private uteplasser med tilfredsstillende støynivå, $L_{den} \leq 55$ dB.

Parapet, som vil være en forlengelse av yttervegg og dermed en naturlig del av selve bygget er medtatt i beregningen. Parapeten har høyde 1,0 m over takterrassegulv og gir tilstrekkelig skjerming, slik at det ikke er behov for å etablere egne tiltak med hensyn til støyskjerming på takterrassene.

Hjørneleiligheter nærmest Energivegen har sin østvendte fasade i nedre del av gul støysone, og for disse vil det i tråd med kvalitetskravene i nye T-1442/2021 anbefales krav om stille side hvor minst ett soverom kan plasseres.

I planene for Energivegen 4 er samtlige boenheter, også hjørneleilighetene nærmest Energivegen, planlagt med soverom mot takterrasse, der det oppnås $L_{den} \leq 55$ dB for samtlige boenheter.

Kvalitetskriteriene om tilfredsstillende støyforhold på uteoppholdsarealer samt stille side vurderes å være ivaretatt. Kvalitetskriteriet knyttet til innendørs ivaretas gjennom den videre prosjekteringen og dimensjonering av lydkrav til fasadene.

Kvalitetskriteriet knyttet til innendørs lydnivå fra utendørs støykilder er forankret i TEK17 og vil ivaretas gjennom å sette lydkrav til fasaden, inkludert til vinduer og andre fasadeelementer. Dette vil være spesielt aktuelt på østvendt fasade mot Energivegen, der undervisningsrom planlegges med store glassfelt mot Energivegen.

Foreløpige vurderinger basert på foreliggende beregnede fasadenivåer og plantegninger viser at innendørs lydnivå i undervisningsrom vil være ivaretatt med glass i fasade som holder labmålt $R_w + C_{tr} \geq 34-38$ dB ulike steder i bygget.

Lydkrav til fasade må beregnes mer detaljert i det videre arbeidet med utgangspunkt i endelige plan- og fasadetegninger.

Når det gjelder om det er eventuell forurensing til grunnen og grunnvannet, så er mye av grunnarbeidene allerede utført i hht. gitt igangsettingstillatelse datert 02.07.2018.

I rammetillatelsen gitt 12.06.2018 går det bl.a. fram følgende:

Kommentarer fra VARV-enheten:

Vann og avløp

Den overordnede planen for håndtering av spillvann og fordrøyning av overvann/takvann er funnet i orden, men detaljtegninger for utformingen vil avventes gjennomgang til eventuell søknad om igangsettingstillatelse for infrastruktur.

I igangsettingstillatelsen datert 02.07.2018, går det bl.a. fram følgende fra VARV-enheten:

Det har nå vært dialog med Rognstad VVS ved Håkon Rognstad og VARV-enheten. Vedlagt er nye tegninger og bilder som viser hva vi har blitt enige om. VARV-enheten har ingen merknader til at det gis igangsettingstillatelse med bakgrunn i de nye oppdaterte tegningene.

I nevnte igangsettingstillatelse gis følgende informasjon:

- Dette vedtak sammen med tegninger, kontrollrutiner og sjekklistene skal alltid være tilstede på byggeplassen.
- Ønskes tiltaket endret i forhold til rammene for dette vedtak, må det søkes særskilt som endring av tillatelse. Endringen må være godkjent før den gjennomføres.
- Kommunen har plikt til å føre tilsyn, jf pbl § 25-1. Kommunen avgjør i hvilke saker og i hvilken grad det skal foretas tilsyn, jf pbl § 25-2, det gjøres derfor oppmerksom på at tiltaket kan bli gjenstand for tilsyn.

Tiltak og utbygging som planlagt, hverken i anleggsfasen eller i driftsfasen, anses å ville medføre fare for forurensing av eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster, jfr. Vannforskriften §12. Det er ingen åpne vassdrag i nærheten av planområdet. Måten å håndtere overvannet på er godkjent av kommunen.

7.7 Naturmangfold

Det er utarbeidet en sjekklister for naturmangfold. Det er ikke noe registrert naturmangfold som tiltaket vil berøre.

7.8 Kulturminner

I flg. tidligere uttalelse fra Akershus fylkeskommune er det ingen registrerte fornminner eller nyere tids kulturminner innenfor planområdet.

7.9 Forhold for barn

Planområdet berører ikke et område som har vært eller er brukt som leke- eller oppholdsområde for barn og unge.

Det er opparbeidede gang- og sykkelveger og fortau langs vegene og med underganger i nærområdet, som knytter seg til boligområder, skoler og idrettsområder, og som sikrer trafiksikkerhet. Avkjørsleene er oversiktlige.

7.10 Universell utforming

Planområdet er flatt. Det er en forutsetning av uteområder og bebyggelsen blir universelt tilrettelagt.

7.11 Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse tilknyttet planforslaget. Den viser at det er mindre eller liten sannsynlighet for ulykker ved gjennomføring av planen, men at konsekvensene kan være alvorlige hvis de inntreffer i fht. trafikk. De forholdene hvor det antas at kan medføre risiko er omtalt. Hovedkonklusjonen er at reguleringsplanen ikke vil endre risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i negativ retning.

7.12 Medvirkning

Det har til nå i prosjektet med omsorgsboliger vært kontakter med bl.a. representanter fra kommunen, Husbanken, og representanter for brukergrupper. Det har blitt gitt råd og kommet med synspunkter fra disse, som har bidratt til positiv påvirkning i fht. behov og utforming av prosjektet.

I Stryn kommune er det bygget et tilsvarende prosjekt som planlegges på Energivegen 4. Det har vært kontakt med bruker og fått en evaluering etter 3 års drift, med mange gode tips og råd. Det er laget en oppsummering som beskriver bygget og konseptet, med deres erfaring av driften mer detaljert.

Når det gjelder idrettshallen er det fortløpende dialog med bl.a. Idrettsrådet, kommunen, Ull/Kisa håndball og Ull/Kisa innebandy.

I fbm. høring vil bl.a. representanter for relevante brukergrupper, organisasjoner, naboer, kommunale og regionale myndigheter bli kontaktet og gitt mulighet for innspill.

7.13 Konklusjon

Endringene som her foreslås i forhold til vedtatt detaljregulering, anses i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig. De går ikke ut over hoveddrammene i planen, og berører heller ikke hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Det vises her til §12-14 i plan- og bygningsloven som gjelder endring og oppheving av reguleringsplan.

Innpass av omsorgsboliger i bygningen har vært grundig vurdert av kommunen i flere omganger, og kommunen har avgitt positive vedtak til tiltaket. Omsorgsboliger anses å ligge innenfor hovedintensjonen med tjenesteyting i vedtatt plan, selv om de ikke var med i opplistingen i de vedtatte bestemmelsene. De fleste øvrige tillegg i forslag til bestemmelser gjelder krav ved innpass av omsorgsboliger. Det tas også inn justerte punkter i bestemmelsene som det allerede er gitt dispensasjon for.

Det foreslås at endringene som gjøres på plankart og i bestemmelsene behandles som en forenklet planprosess i hht. §12-14 i plan- og bygningsloven.

8. VEDLEGG

Planinitiativ datert 08.12.2022

Referat fra oppstartsmøte den 02.02.2023

Plankart datert 05.05.2023

Bestemmelser datert 16.05.2023

Illustrasjonsplan datert 15.05.2023

Støyrapport sist datert 05.05.2023

Innspill fra Pål Nordby pga. brukere den 06.03.2023

Utskrift av protokoll Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne møte 17.04.2023

Plankart og bestemmelser vedtatt 04.04.2017