

Varsel om endring av detaljregulering for Energivegen 4, Jessheim, Ullensaker kommune

Det varsles iht. plan- og bygningslovens §12-14 om endring av detaljregulering for Energivegen 4, Jessheim. Detaljreguleringen for Energivegen 4, Jessheim ble vedtatt av Kommunestyret i møte den 04.04.2017, under sak 13/17. Planområdet omfatter eiendommen gnr. 7/186 med adresse Energivegen 4, som ligger vest for Energivegen i Jessheim.

Det har i etterkant av vedtaket av planen i 2017 vært søkt om rammetillatelse, igangsettsings-tillatelse, og søkt om dispensasjoner fra bestemmelser til vedtatt plan. Det har vært gitt rammetillatelse for nytt bygg innenfor planområdet, igangsettingstillatelse for grunnarbeider, VA utvendig, bunnledninger, samt betongarbeider t.o.m. 2.etasje, og gitt dispensasjon for enkelte punkter i reguleringsbestemmelsene.

Det har også vært søkt om dispensasjon for innpass av omsorgsboliger i det planlagte bygget i Energivegen 4. Etter gitt dispensasjon har klage fra Statsforvalteren i Oslo og Viken på Kommunestyrets vedtak i møte den 22.06.2021, sak 75/21, blitt tatt til følge av Statsforvalteren i Innlandet. 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 viser der 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.

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 anses å være av en slik art.

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 regulerede plasseringen på plankartet og pkt. 4.2 i bestemmelsene utgå.

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

Byggeområdet er gjort 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/uteoppholds-arealer, 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.

Endringene som 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 foreslås at endringene som gjøres på plankart og i bestemmelsene behandles som en forenklet planprosess iht. §12-14 i plan- og bygningsloven. Dette har kommunen stilt seg positiv til. Det er likevel valgt å kunngjøre oppstart arbeid med planendringen i Romerikes Blad. For nærmere opplysninger vises det til vedleggene.

Merknader

Spørsmål vedrørende planarbeidet kan rettes til Plan1 AS, tlf. 917 92 417, eller e-post bms@p1.no. Materiale knyttet til varslingen kan også ses på PLAN1's og Ullensaker kommunes hjemmesider henholdsvis: www.p1.no og www.ullensaker.kommune.no under Teknisk, næring og eiendom - Arealplaner - Varslet oppstart.

Eventuelle merknader og uttalelser til oppstartsvarselet kan innen 15.06.2023 sendes til: Plan1 AS, Balder allé 2, 2060 Gardermoen eller bms@p1.no.

Kopi av merknadene sendes til Ullensaker kommune, Postboks 470, 2051 Jessheim, eller postmottak@ullensaker.kommune.no. Merk innsendelsen med saksnummer 22/10916.



Berit Marie Sivertsen
Arealplanlegger

Vedlegg: Planinitiativ datert 08.12.2022
Referat fra oppstartsmøte den 02.02.2023
Plankart datert 05.05.2023
Illustrasjonsplan datert 15.05.2023
Planbestemmelser datert 16.05.2023
Planbeskrivelse datert 16.05.2023
Risiko- og sårbarhetsanalyse datert 10.03.2023
Støyrapport revidert 05.05.23
Innspill fra Pål Nordby pga. brukere den 06.03.2023
Utskrift protokoll Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne møte 17.04.2023
Plankart og bestemmelser vedtatt 04.04.2017

Kopi: Ullensaker kommune