

Til  
Ullensaker kommune

Vår ref.: 1888/EF

Deres ref.:

Oslo, 31.01.2022  
Oslo, 22.02.2022

## REVIDERT PLANINIATIV - ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE FOR DETALJREGULERING

På vegne av forslagsstiller anmodes det herved om oppstartsmøte for detaljregulering for Gbnr 135/560 i Ullensaker kommune. Hensikten med planarbeidet er å omregulere dagens gjeldende plan til mer tilpasset skoleutvikling med nødvendig avsetning av utearealer tilpasset behov og beliggenhet.

### Forslagsstiller (FS)

Viken Fylkeskommune  
v/ Hilde Rustad  
E-post: hilderu@viken.no

### Fagkyndig arkitekt for regulering

Arkitektkontoret GASA AS  
v/ saksbehandler Erik Fjermestad  
E-post: erik.fjermestad@gasa.no, Tlf.: 908 66 624

### Aktuell eiendom for detaljregulering:

Eiendom: Gnr./Bnr.: 135/560 i Ullensaker kommune  
Grunneier: Viken fylkeskommune

### Gjeldende plansituasjon:

Overordnet plan: Kommunedelplan, PlanID 004, Byplan for Jessheim, vedtatt 15.06.2015  
Områdenavn: T5 - Offentlig eller privat tjenesteyting  
Reguleringsmessig status: Gnr./Bnr. 135/560 er i dag regulert til offentlig tjenesteyting, offentlig vei og parkering. Gjeldende reguleringsplan, PlanID 312, vedtatt 10.12.2012.

### Planavgrensning:

Planavgrensningen er foreslått å følge tomtegrense til 135/560 eller tidligere formålsgrenser for felt B1 og B2 hvor dette er mest hensiktsmessig. [Foreslått grense er vist på vedlagt utkast til plankart.](#)

### Forslag til reguleringsformål

Planområdet størrelse:	ca 77,8 daa		
Offentlig tjenesteyting:	ca 24,1daa	Felt B1	Felt for skole og idrett
Offentlig tjenesteyting:	ca 52,8 daa	Felt B2	Felt for skole
Kjøreveg:	ca 0,7 daa	Felt o_KV1	Felt for tilkomstvei (tilsv. eks)
Gangvei	ca 0,1 daa	Felt GS1	Felt for gang- og sykkelvei (tilsv. eks)
Grøntstruktur	ca 0,03 daa	Felt T1 og T2	Felter for turveier (tilsv. eks)

**Byggeformålets omfang:**

Beskrivelse formålsbygg B1:	Nytt bygg med undervisningsrom og idrettshall.
Foreslått utnyttelsesgrad B1:	Felt B1: 40 % BYA.
Foreslått utnyttelsesgrad B2:	Felt B2: 30 % BYA (tilsv. eksisterende).
Byggehøyder B1:	+213,0 / +222,0 (tilsv. 2 og 4 etasjer, med etasjehøyder på 4,5m)
Byggehøyder B2:	+209,0 / +213,0 (tilsv. eksisterende)
Kjøreadkomst:	Eksisterende avkjørsel fra Ringvegen

**Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser:**

Tiltaket innebærer ikke store terrengingrep og har liten innvirkning på omkringliggende bebyggelse. Nye bygningsvolum er foreslått i liv med eksisterende og med en nedtrapping av høyder mot øst. Naboeiendommene mot øst ligger høyere i terreng. En foreløpig vurdering av påvirkning av solforhold for naboen nord for Grenseveien er vedlagt.

**Forholdet til kommuneplan og gjeldende reguleringsplaner og pågående planarbeid:**

Eiendommen er avsatt til undervisningsformål i både kommuneplan, kommunedelplan for Jessheim og i eksisterende detaljregulering for eiendommen. Det er ikke registrert noe pågående planarbeid i direkte tilknytning til denne planen.

**Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet:**

Foreslått ny bebyggelse medfører bortfall av ballbaner og uteareal/grøntareal for skolen. Uteområdene antas også å benyttes til rekreasjonsformål for beboere i nærmiljøet. Ballbaner og lekeareal vil bli erstattet andre steder på eiendommen så langt det lar seg gjøre.

**Samfunnssikkerhet:**

Det foreslåtte tiltaket har lav til ingen innvirkning på samfunnssikkerheten. Tiltaket er antatt til å ikke påvirke områdestabilitet, naturmangfold, fornminner eller kultur- eller naturmangfold. Tiltaket kan utløse krav om etablering av tilfluktsrom, men det er i det forrige byggeprosjekt innvilget dispensasjon fra dette kravet. Det antas at tilsvarende dispensasjon kan gis for dette tiltaket.

**Konsekvensutredninger:**

Planen er i tråd med eksisterende og overordnede planer og antas derfor unntatt fra krav om konsekvensutredning.

**Følgende eksisterende rapporter og notater er vedlagt:**

- Geoteknisk rapport med vedlegg (Norconsult, 2021)
- Miljøtekniske rapport (Multiconsult, 2010)
- Arkeologisk rapport (Akershus Fylkeskommune, 2011)
- Prinsiplaner for overvann og VA (2021)
- Støyutredning veitrafikk (Rambøll, 2010)
- Trafikkanalyse (2012)

*Er disse tilfredsstillende for plansaken?*

#### Øvrige relevante temaer og spørsmål:

- Uteoppholdsareal.
- Byggegrenser og byggehøyder.
- Utnyttelse av felter mot sør på B2.
- Parkeringsdekning, sykkel, bil og mc.
- Kan skole og idrettshall sambruke p-plasser?
- Kan parkeringsplass innlemmes i B1 og ikke reguleres som eget formål?
- Renovasjonsløsning.
- Er det behov for vurdering av naturmangfold/biologisk mangfold?
- Er det behov for utredning vedr flom?
- Er det behov for brannrapport i denne fasen?
- Er det behov for trafikk- og mobilitetsanalyse?
- Er det behov for miljørisikovurdering utover den miljøtekniske rapporten?
- Utløses kravet til konsekvensutredning?

Vennlig hilsen

**Arkitektkontoret GASA AS**



v/ Erik Fjermestad

Arkitekt MNAL

Vedlegg 1	Plankart (GASA)	dato: 31.01.2022	[foreløpig utkast]
Vedlegg 2	Diagrammer organisering (Landskaperiet)	dato: 31.01.2022	[foreløpig utkast]
Vedlegg 3	Geoteknisk notat m vedlegg (Norconsult)	dato: 01.06.2021	
	3-1 Geoteknisk rapport (Løvlien georåd)	dato: 03.08.2009	
	3-2 Teknisk premissnotat (Grunnteknikk AS)	dato: 07.09.2014	
	3-3 Teknisk notat fund. (Grunnteknikk AS)	dato: 07.09.2014	
Vedlegg 4	Miljøteknisk rapport (Multiconsult)	dato: 05.03.2010	
Vedlegg 5	Arkeologisk rapport (AFK)	dato: 11.05.2011	
Vedlegg 6	Prinsipplan for VA (Norconsult)	dato: 23.08.2021	
Vedlegg 7	Prinsipplan for overvann (Norconsult)	dato: 23.08.2021	
Vedlegg 8	Støyutredning veitrafikk (Rambøll)	dato: 08.12.2010	
Vedlegg 9	Trafikkanalyse (Rambøll)	dato: 09.09.2012	
Vedlegg 10	Illustrasjonsplan (Landskaperiet)	dato: 18.02.2022	[foreløpig utkast]
Vedlegg 11	Sol- og volumstudie (Spinn)	dato: 21.02.2022	[foreløpig utkast]