

## Vedlegg til varslingen:

### Endring av «Detaljregulering for B6.2 Jessheim sørøst» (Plan-ID: 3033\_460) – Orientering om de enkelte endringene

Endringen gjelder følgende forhold i de gjeldende reguleringsbestemmelsene:

- 2.6 Renovasjon (nytt punkt 2.6 f)
- 3.1 Terrengendringer utenfor byggegrenser (punkt 3.1.2 b)
- 4.1 Presisering av tiltak innenfor sikringssone (punkt 4.1)
- 6.2 Sletting av rekkefølgekrav om utbyggingsavtale (punkt 6.2.2 g)
- 6.2 Justering av rekkefølgekrav for VA-anlegg (punkt 6.2.2 h)
- 6.3 Justering av rekkefølgekrav for VAO-anlegg (nytt punkt 6.3.2 i)

Nedenfor gis det en orientering om hvert av punktene med:

Først en gjengivelse av gjeldende tekst *i kursiv*, så forslaget til endring og sist en redegjørelse om hensikt og konsekvenser ved endringene.

#### 2.6 Renovasjon (nytt punkt 2.6 f)

Gjeldende tekst: Punktet er nytt og kommer i tillegg til punktene 2.6 a – 2.6 e

Ny tekst:

##### **Forslag til nytt punkt 2.6 f:**

f) Det skal benyttes nedgravde renovasjonscontainere. Ved behov kan det suppleres med andre typer oppsamlingsenheter etter godkjenning av renovasjonsmyndigheten. Renovasjonsanlegg skal plasseres minst 5 m fra boligbebyggelse og private/felles uteoppholdsarealer. Plasseringen skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsanlegg. Renovasjonspunktene skal plasseres langs med hovedveien på feltet, slik at kjøring inn i boligområder unngås.

Hensikt og konsekvenser:

Hovedregelen er nedgravde renovasjonscontainere. Tillegget gir fleksibilitet og mulighet for tilpasning til endringer/suppleringer av renovasjonsordningen over tid. Det sikres tilstrekkelig avstand til boliger og utearealer, noe som er gunstig både ut fra miljø- og brannvern hensyn. Hensynet til VA-anlegg er en selvfølge, men tilføyelsen om plassering langs med hovedveien på feltet for å unngå kjøring inn i boligområdet er bra av både miljø- og trafiksikkerhets hensyn.

#### 3.1 Terrengendringer utenfor byggegrenser – punkt 3.1.2 b

Gjeldende tekst:

*b) Utenfor byggegrenser, inntil 1 m fra formålsgrenser og 4 m fra offentlig kjøreveg (o\_SKV2), tillates legger på inntil 2 m høyde og støttemurer på inntil 1 m høyde, utendørs trapper og ramper, samt boder på inntil 50 m<sup>2</sup> og maks byggehøyde 4 meter.*

Ny tekst:

### **Forslag til nye 3.1.2 b:**

*Utenfor byggegrenser tillates:*

- *Terrengendringer.*
- *Renovasjonscontainere plassert iht. godkjent renovasjonsplan etter punkt 2.6.*
- *Inntil 1 m fra formålsgrenser og 4 m fra offentlig kjørevege (o\_SKV2): Levegger på inntil 2 m høyde, støttemurer på inntil 1 m høyde, utendørs trapper og ramper, samt boder og nettstasjoner på inntil 50 m<sup>2</sup> og maks byggehøyde 4 meter.*

#### Hensikt og konsekvenser:

Presiseringen av bestemmelsen muliggjør nødvendige terrengtilpasninger og tiltak utenfor byggegrensene. Endringen er viktig for å få til en praktisk gjennomføring av planen spesielt for en del infrastrukturtiltak, som f.eks. renovasjonscontainere, adkomster og avslutninger og overgang mellom areal for boligformål og lekeplasser og friareal internt i planen. På grunn av forhold ved planen og stedlig terreng kreves det justeringer for å bygge ut området slik det er forutsatt, møte bl.a. krav til universell utforming og sikre plassering med tilkobling til infrastruktur.

Med denne ordlyden kan også trafoer og andre koblingspunkter enn hovedtrafoen, som skal plasseres innenfor området #1, få en hensiktsmessig plassering i tråd med regler for nettstasjoner.

### **4.1 Presisering av tiltak innenfor sikringssone – punkt 4.1**

#### Gjeldende tekst:

##### **4.1 Sikringssone (H190)**

*a) Sikringssone H190 er en trasé for overvannshåndtering. Der hvor overvannet ikke ligger i åpen løsning er det en 800 mm overvannsledning. Ved planlegging av tiltak innenfor sikringssonen må kommunens vann- og avløpsmyndighet kontaktes.*

#### Ny tekst:

##### **Forslag til ny tekst:**

##### **4.1 Sikringssone (H190)**

*Sikringssone H190 er en trasé for overvannshåndtering. Tiltak som er til hinder for overvannshåndteringen er ikke tillatt.*

#### Hensikt og konsekvenser:

Det opprinnelige formålet med hensynssonen har delvis falt bort, ettersom bekkelukking ikke lenger er en ønsket løsning. Likevel sikrer hensynssonen en naturlig del av den overvannsløsningen som er prosjektert. Bestemmelsen sikrer at det ikke kan iverksettes tiltak som er til hinder for overvannsløsningen, samtidig som man opprettholder sikringssonen dersom det i fremtiden skulle vise seg nødvendig med endringer av den aktuelle overvannshåndteringen slik opprinnelig tenkt.

Reguleringsbestemmelsenes punkt 2.10 omhandler dessuten kommunal godkjenning av løsninger også innenfor sikringssonen.

Det foreligger en godkjent renovasjonsteknisk plan (RTP) som forutsetter felles, nedgravde avfallscontainere. Da denne godkjente løsningen arealmessig vil berøre hensynssonen, sikrer den foreslåtte planendringen at tiltaket formelt tillates etablert.

Overvannshåndteringen for området er ferdig detaljprosjektet, og det foreligger gitt igangsettingstillatelse. Håndteringen av overvann er dermed fullt ut ivarettatt og sikret i byggesaken, der det også er tatt eksplisitt høyde for den fremtidige plasseringen av renovasjonsanlegget i tråd med kommunens godkjenning av den renovasjonstekniske planen.

Endringen sikrer den løsningen både kommunen og tiltakshaver anser som den mest hensiktsmessige for renovasjon og overvann. Samtidig åpnes det for andre tiltak innenfor sonen som ikke er i konflikt med overvannsløsningene, slik at sikringssonen i praksis ikke legger unødige restriksjoner på den øvrige lovlige arealbruken.

## **6.2 Sletting av rekkefølgekrav om utbyggingsavtale – punkt 6.2.2 g)**

### Gjeldende tekst:

*g) Kjøreveg, o\_SKV2, skal være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale.*

Kommunens tilbakemelding:

Rekkefølgebestemmelsen kan slettes da selve opparbeidelsen er sikret ved rekkefølgekravet i 6.3.2, Før ny bebyggelse kan tas i bruk...:

*a) Kjøreveg o\_SKV2 med gang- og sykkelveg o\_SGS5 og kjøreveg f\_SKV1 med fortau f\_SF1 og f\_SF2, skal være opparbeidet med snumulighet frem til og med avkjørsel til det feltet boligen er en del av.*

**Ny tekst:** - ingen ny tekst da punktet utgår.

### Hensikt og konsekvenser:

Rekkefølgekravet knyttet til utbyggingsavtale for o\_SKV2 er i dag overflødig og uten praktisk betydning. Under reguleringsprosessen ble den offentlige veien o\_SKV2 endret til kun å omfatte selve avkjørselen og en kort tilkoblingsstubb i starten av feltet, mens den resterende interne veistrukturen ble erstattet av privat fellesvei (f\_SKV1). Siden o\_SKV2 nå kun utgjør en minimal veistubb, fremstår det som uforholdsmessig å kreve en formell utbyggingsavtale for denne. Veistubben må uansett opparbeides av tiltakshaver for å sikre fysisk kjøreadkomst til f\_SKV1. Sletting av kravet er nødvendig for å fjerne et overflødig formelt hinder, da veien uansett vil bli opparbeidet som en integrert del av adkomsten. Veien er i dag under opparbeidelse.

## **6.2 Justering av rekkefølgekrav for VA-anlegg – punkt 6.2.2 h)**

### Gjeldende tekst:

Gjeldende tekst foreslås å utgå:

*6.2.2 Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal i tillegg:*

*h) Vann- og avløpsanlegg være godkjent som driftsklart.*

**Ny tekst:** Punkt 6.2.2 h) utgår og blir nytt Punkt 6.2.2 g)

**Bestemmelsene kan endres til:**

*6.2.2 Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal i tillegg:*

*g) Det skal være gitt VA-uttalelse til VA-detaljplan, for anlegg som kommunen skal overta, og det skal være gitt tillatelse til opparbeidelse av VA-anlegget.*

**Hensikt og konsekvenser:**

Et krav om driftsklart anlegg allerede på tidspunktet for igangsettingstillatelse (IG) skaper en unødvendig flaskehals i utbyggingen uten at det oppnås noe meningsfylt formål. Endringen vil bidra til en mer effektiv anleggsteknisk gjennomføring og en komprimert anleggsperiode, noe som reduserer den totale belastningen på nabolaget i byggefasen. Kommunens behov for kontroll og sikkerhet for ferdigstilling opprettholdes gjennom de gjenværende kravene i § 6.3.2 f), som sikrer at tiltak i henhold til godkjent teknisk plan skal være etablert før bebyggelsen kan tas i bruk. Ved å tilføye et nytt punkt § 6.3.2 i) som krever at det skal foreligge midlertidig brukstillatelse for den kommunale VAO-infrastrukturen før innflytting, sikres intensjonen bak det opprinnelige kravet i § 6.2.2 h) på en langt mer hensiktsmessig måte. Plan- og bygningsloven § 28-2 (Sikringstiltak under bygging) ivaretar sikkerheten på en tilfredsstillende måte under selve byggeperioden.

**6.3 Justering av rekkefølgekrav for VAO-anlegg (nytt punkt 6.3.2 i)****Nytt Punkt 6.3.2 i)****Ny bestemmelse lyder:**

*6.3.2 Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal følgende tiltak innenfor planområdet være etablert:*

*i) Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse for kommunal VAO-infrastruktur.*

**Hensikt og konsekvenser:**

Endringen henger direkte sammen med justeringen av § 6.2.2, der det opprinnelige kravet om driftsklart anlegg før byggestart flyttes til fasen før boligene tas i bruk. Ved å kreve at det skal foreligge midlertidig brukstillatelse for den kommunale VAO-infrastrukturen før bebyggelsen tas i bruk, sikres kommunens behov for kontroll og ferdigstilling av infrastruktur fullt ut før innflytting tillates. Dette muliggjør en langt mer rasjonell og parallell utbygging av boliger og infrastruktur.

Med vennlig hilsen

Pål Christian Wethal

Weenbo Prosjektledelse AS

Telefon: 47 23 45 04

E-post: pal@weenbo.no