

Planinitiativ for regulering av nordre del av Nordbyjordet, del av gbnr 175/1

a) Formålet med planen

Formålet er å regulere den nordre del av gbnr 175/1 som i kommuneplanen er avsatt til boligformål. Det vil bli foreslått regulert til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, men muligens også delfelt med lavblokk, med tilhørende kjøre- og gangsystemer, og grøntarealer samt vurdering av tomt for barnehage. Utnyttelsen av arealene avklares som en del av planprosessen.

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er på ca 157 dekar og avgrenses av boligområdet Sørholtet i øst og sør, av Trondheimsvegen mot vest, og gang- /sykkelvegen langs fv 174 (Jessheimvegen) mot nord.

Adkomst til området foreslås via kryss mellom Trondheimsvegen og Karl B Nordbys veg, med langsgående fortau langs hovedadkomstvegen inn i området. Da planområdet vurderes å kunne romme i størrelsesorden 250 nye boenheter, vil trafikkøkningen bli i krysset bli vesentlig i forhold til i dag. Da det er mulig å planlegge vegføring slik at den berører få naboer før den ledes ut på Trondheimsvegen, kan dette utgjøre nokså små ulemper for de nærmeste omgivelsene.

Planarbeidet gir mulighet for å videreføre plangrep på Sørholtet med vegløsning, grønnstruktur og gangsystemer. En utvikling av området vil dermed knytte de tilliggende boligområdene tettere sammen.

Tilliggende boliger vil påvirkes av anleggsarbeidet i fbm. byggingen. Det vil i framtiden bli bebyggelse relativt nært innpå eksisterende boligeiendommer, mens det til nå bare har vært dyrket mark og skogsterreng. Dette vil påvirke naboskapet. Planprosessen vil avklare mer detaljert hvilke konsekvenser ny bebyggelse på planområdet vil få for tilliggende boligbebyggelse.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Området ønskes regulert til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse, muligens også delfelt med lavblokk, med kjøre- og gangsystemer, og grøntarealer samt vurdering av tomt for barnehage. Det er utarbeidet prinsippskisse som viser mulig disponering av planområdet, med kjøre- og gangvegssystem, delfelter med boliger organisert i indre tun og omkringliggende felter med mulighet for både eneboliger, tomannsboliger og rekkehus.

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er foreløpig ikke illustrert mulig bebyggelse, men det antas at det tilrettelegges for bebyggelse med et moderne formspråk. Utnyttelsen vil måtte avklares som en del av planprosessen, men den antas å få en utnyttelse som tilsvarer andre reguleringsområder med sammenlignbar bebyggelse som er vedtatt i kommunen i den senere tid. Bygningshøyder vil sannsynligvis variere mellom 2-4 etasjer.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Den funksjonelle kvaliteten består i at terrenget i hovedsak er flatt eller slakt fallende mot vest, som gir gode lys- og solforhold for ny bebyggelse og på bakkeplan/uteoppholdsarealer.

Bebyggelsen kan plasseres uten for store terrenginngrep. Det samme gjelder oppfyllelse av UU. Adkomst fra Trondheimsvegen kan etableres inn i planområdet ifra vest, og det kan enkelt etableres gangforbindelser både mot byggeområdene omkring og mot gang-/sykkelvegen langs Trondheimsvegen og Jessheimvegen.

Den miljømessige kvaliteten utgjør i hovedsak en utbygging med god beliggenhet, med gang- og sykkelavstand til kollektivknutepunkt, arbeidsplasser, skoler, butikker, tjenestetilbud, fritidstilbud inkl. idrettsanlegg, mv. Ytterligere tilbud vil også bli etablert ifm. utviklingen av Gardermoen næringspark, som området har kort avstand til. Det er bussruter med hyppige avganger både langs Trondheimsvegen og Jessheimsvegen som har forbindelse med tog både på Jessheim stasjon og flyplassen.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser,

Utbygging av boligbebyggelse på et areal som har vært dyrket mark og skogsterrang, vil naturligvis virke inn på oppfattelsen av landskapet og stedet etter utbyggingen.

Innenfor planområdet er 2 forsenkninger i terrenget, som antas å være dødisgroper, en i nordvest og en i vest. Den i nordvest er foreløpig foreslått å inngå som en del av grønnstrukturen slik den er, mens den i vest må fylles opp en del for å tilrettelegge for utbygging og akseptable stigningsforhold på tilliggende arealer. Begge arealene kan sannsynligvis inngå som en del av overvannshåndteringen på planområdet. En utbygging av området vil binde sammen nye og eksisterende boligområder sammen med gangforbindelser både på langs og på tvers, og mot friluftsområdene omkring Nordbytjernet og mot nord og nordøst.

g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til fremtidig boligformål, men er uregulert. Det er ikke andre pågående planarbeider som berører planområdet.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ikke det vi kjenner til.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil som en del av planarbeidet foretas geoteknisk vurdering av områdestabilitet og støytredninger, som vil bli lagt til grunn for planleggingen og utbyggingen. Det samme gjelder håndtering av overvann. Det skal utarbeides en ROS-analyse i fbm. reguleringen.

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

De vanlige offentlige organene, naboer, gjenboere o.a. som kommunen formidler med adresselister.

k) Prosesser for samarbeid og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Statens vegvesen har interesse ift. fv. 454 Trondheimsvegen. Det forventes at Akershus fylkeskommune ønsker å utføre arkeologiske registreringer på området. Naboer og andre berørte vil bli varslet på vanlig måte.

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

Planen vil være i samsvar med overordnet plan. Den omfattes ikke av KU-forskriften.

I tillegg ønsker kommunen å få opplysninger om dette:

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

Plankonsulent er Plan1 AS. Tiltakshaver er Sørholtet Utvikling AS.

2) Kart over foreslått planområde.

Grunnkart, Kommuneplan, reguleringsplan og flyfoto.

3) Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak.

Prinsippskisse for planområdet.

4) Enkel stedsanalyse, foreslått prosjekt sitt forhold til planområdet og tilgrensende bebyggelse.

Området er i dag ubebygget og er et landbruksområde. Terrenget er i hovedsak flatt, men har med 2 forsenkninger i nordvest og mot vest. Bebyggelsen kan plasseres uten store terrenginngrep. Det samme gjelder oppfyllelse av UU. Planområdet grenser mot eksisterende boligbebyggelse i øst og sør, og mot boligtomter og gang-/sykkelveg langs Trondheimsvegen og Jessheimvegen i vest og nord.

5) Dersom det planlegges boliger, hvordan forholder planforslaget seg til boligbyggeprogrammet mtp. antall boliger, tidsperiode mm.?

I boligbyggeprogram som ble vedtatt i 2016, ligger området inne med 200 boenheter i perioden 2023-2030. Det står at reguleringsplanarbeidet vil avklare utnyttelsen.

6) Hvilke energiløsninger er tenkt brukt? Ligger området innenfor konsesjonsområdene for fjernvarme?

Det er foreløpig ikke et konsesjonsområde for fjernvarme.

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

Det vil bli etablert interne adkomstveger. Behovet for egne vegnavn vil måtte avklares nærmere.

8) Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)?

Ja.

9) Er eiendoms grensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning.

Nei, det er noen grenser mot naboeiendommer som er usikre.

10) Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonsen.

OK.

11) I hht. gebyrregulativet til Ullensaker kommune er oppstartsmøte gebyrbelagt. Hvem skal fakturaen sendes til?

Sørholtet Utvikling AS

Pb 164

2051 Jessheim

Gardermoen, 10.05.2019