

Planinitiativ for endring av reguleringsplan for Borgen Vest.

Planinitiativet skal i nødvendig grad omtale premissene for det videre planarbeidet, og redegjøre for:

a) formålet med planen

Hovedformålet med endringen er

- fjerne regulerte tomtegrenser for delområdene BFS4, BFS7, BFS8, BFS12, og tomt 35-37 innenfor BFS6.
- regulere inn en trafo innenfor BFS8
- fjerne hensynssonen høyspenningsanlegg

Endring i bestemmelsene, bl.a.

- justere hva frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse kan omfatte
- endre gesimshøyde i tråd med pbl. §29-4.
- endre det å vise plass for dobbeltgarasje til at det bare er krav om at en parkeringsplass skal være i garasje/carport
- ta inn et punkt om adkomst

Endringer i bestemmelsene er markert med gul farge.

b) planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Planområdet er den nordre avgrensingen av Borgen. Det er ubebygget, men noen tomter er under utbygging. Planområdet grenser til bebygde boligeiendommer i sør. Foreslåtte endringer vil ikke påvirke naboer.

c) planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det er planlagt eneboliger, tomannsboliger, rekkehus, kjedede boliger og 4-mannsboliger, samt mulighet for også terrassert bebyggelse og lavblokk innenfor det tidligere steinbruddet, BKS1.

d) utbyggingsvolum og byggehøyder

Det er ikke forslag om endring av utnyttingsgrad i fht. det som er regulert, men byggehøyde endres til 8m gesims og 9m møne, jfr. §29-4 i pbl.

e) funksjonell og miljømessig kvalitet

Endringene er tilpasset etterspørsel etter ulike typer boliger og framtidige boligstrukturer. Det vil føre til at en vil møte mennesker i ulike livsfaser i nærmiljøet, som har ulikt behov for type bolig. Dette er positivt for miljøet både innenfor planområdet og på Borgen, at det blir en variert bolig- og befolkningssammensetning.

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

Tiltaket kan tilpasse seg landskap og omgivelser på en god måte. Utbyggingens virkning til landskap og omgivelser ble utredet i fhm. opprinnelig regulering, og slo ikke negativt ut.

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

Planområdet ligger inne som nåværende og framtidig boligområde i kommunedelplanen for Borgen, samt i gjeldende og nytt forslag til kommuneplan.

Planområdet omfattes av detaljregulering for Borgen Vest, vedtatt 08.03.2016. Der er delområdene BKS1-3 regulert til konsentrert småhusbebyggelse, mens BFS1-12/13 er regulert til frittliggende småhusbebyggelse.

h) vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Ingen.

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

Ikke andre enn de som er avklart gjennom gjeldende regulering.

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

De som kommunen mener er relevante.

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

Ikke annet enn det plan- og bygningsloven krever av prosess.

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

Forslag til planendring vil ikke bli omfattet av KU-forskriften.

I tillegg ønsker kommunen å få opplysninger om dette:

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

3Byggmester Eiendom AS

2) Kart over foreslått planområde.

Forslag til endret plankart.

3) Skisser/illustrasjoner av ønsket tiltak.

Det foreligger en illustrasjon for BKS2.

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

Foreløpig er det ingen tilgrensende bebyggelse.

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

I flg. boligbyggeprogrammet som ble vedtatt i 2016, ligger planområdet inne som Borgen Vest, B3 og B6, med til sammen 81 boenheter. Det hadde kommet inn innspill om til sammen 90 boenheter. Det står at detaljreguleringsplanarbeidet vil avklare nærmere hvor mange boenheter som kan bygges. Nytt boligbyggeprogram er ikke behandlet etter dette.

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

Ordinære energiløsninger. Området ligger ikke innenfor 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.

Nye veger er regulert i gjeldende plan, og navnsetting gjøres av kommunen. Ingen ytterligere veger er planlagt.

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

Ikke behov.

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

De ytre eiendomsgrensene er koordinatfestet. Det vil bli søkt om oppmålingsforretninger for de tomter og delområder som skal fradeles, og i etterkant seksjoneres.

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

Det er ikke behov for utbyggingsavtale.

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

3Byggmester Eiendom AS
Industrivegen 28
2069 Jessheim

09.01.2020

BMS