

Planinitiativ. Detaljregulering for Bekkestien 8, Ullensaker kommune

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere eiendom gbnr. 135/265 med adresse: Bekkestien 8 i Ullensaker kommune. Det er ønskelig å regulere området til konsentrert småhusbebyggelse, i form av enebolig i kjede.

- Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent: Plan1 AS

Tiltakshaver: Ejup Menxhiqi (grunneier)

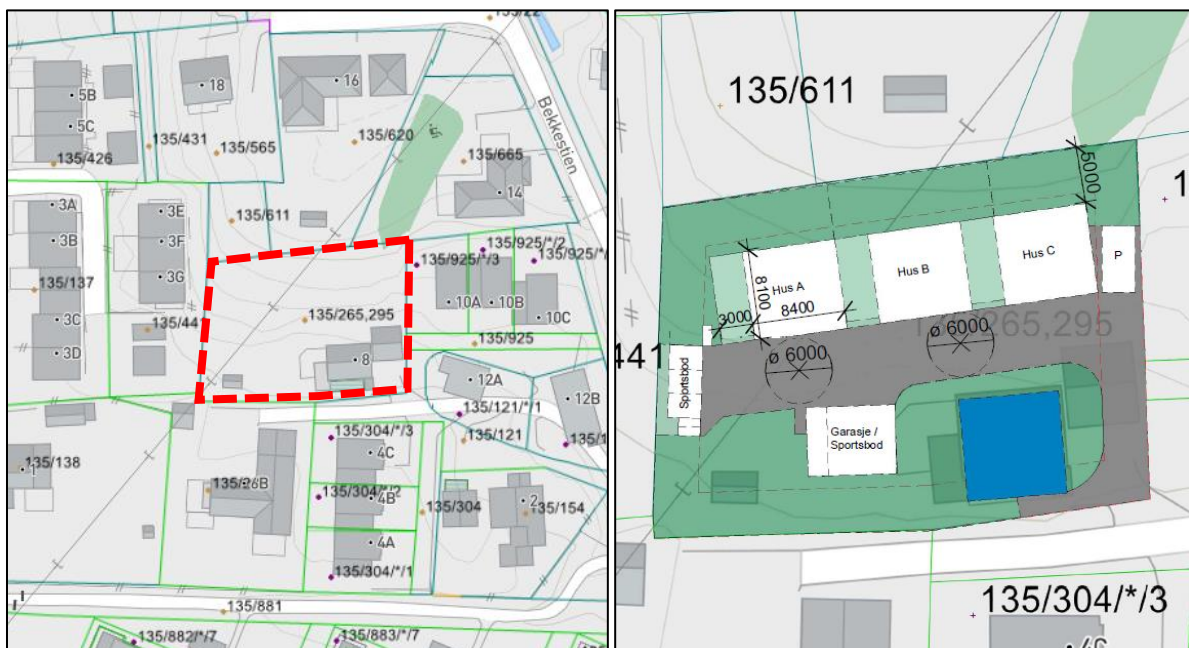
b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

Kartutsnittet nedenfor viser ønsket planavgrensning. Adkomstvegen inn til planområdet vil videreføres etter dagens situasjon.

Forslagsstiller anser det som en naturlig avgrensning å følge eiendomsgrensen til gbnr. 135/265, slik som det er skissert i figur 1.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Det planlegges for 3 nye eneboliger i kjede, i tillegg til eksisterende enebolig. Det skal tilrettelegges for 1,3 - 1,5 p-plasser i henhold til kommuneplanens og Byplanens bestemmelser. Det er minimum 100 m² egnede uteoppholdsarealer for hver boenhet.



Figur 1: Foreslått planavgrensning og foreløpig planlagt prosjekt for Bekkestien 8 (dat.14.03.24, AI Arkitekter).

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Boligområdene er tiltenkt konsentrert småhusbebyggelse i form av enebolig i kjede. Utbyggingsvolum/-flate er vist på illustrasjon av foreløpig prosjekt i Fig. 1 over.

e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Areal som ønskes utviklet til boliger ligger sentralt i Jessheim. Eiendommen har en veldig attraktiv beliggenhet, med direkte nærhet til turterreng, skole, barnehage, dagligvarebutikker og andre gjøremål. Det er få slike boligtomter i sentrum av Jessheim. Eiendommenes sentrale beliggenhet gjør det ypperlig for å gå, sykle eller bruke kollektivt. Det er direkte tilknytning til rekreasjon og friluftsliv, grønnstrukturen rundt Nordbytjernet er egnet og godt brukt.

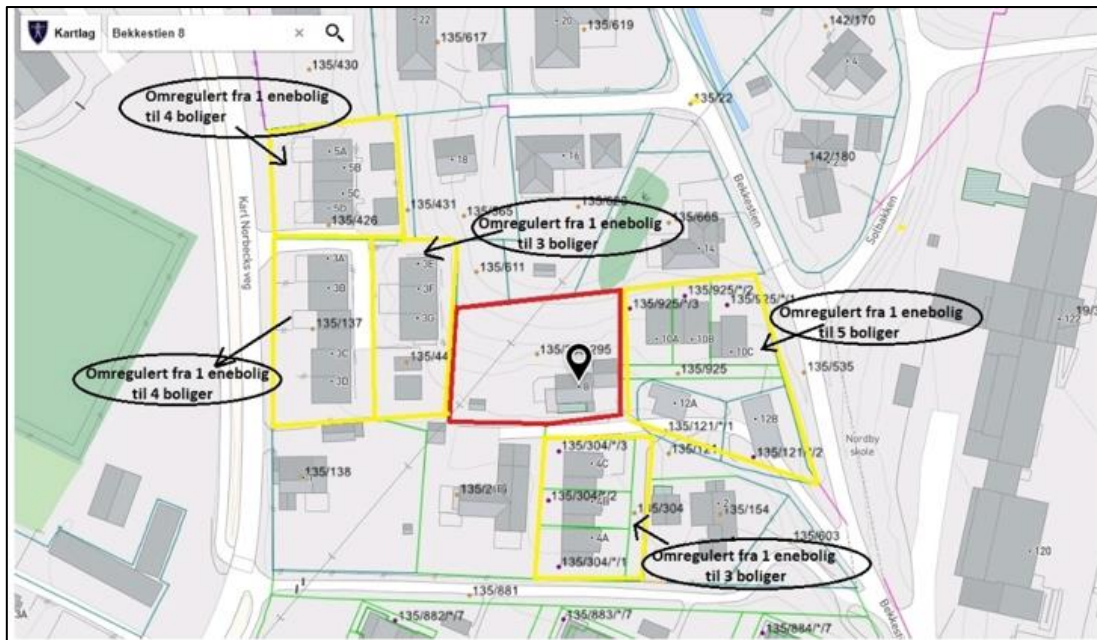
Eiendommen ligger i et allerede godt utbygget område, og har ikke behov for ny adkomst eller store arbeider tilknyttet f.eks. infrastruktur.

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

Arealet som ønskes utviklet til boligbebyggelse er i henhold til kommuneplanen hvor arealet er avsatt til boligbebyggelse. Området rundt har gjennomgått en fortetting de siste årene, og en videre fortetting av gbnr. 135/265 anses å være en naturlig utvikling av området. Nærområdet består av både frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse. Ifølge Norge i Bilder har området de siste årene blitt transformert fra frittliggende til mer konsentrert bebyggelse. Flyfoto viser blant annet at det har blitt bygget flere rekkehus og blokker i nærområdet. De nyeste boligprosjektene i umiddelbar nærhet til den aktuelle eiendommen, er utviklet de siste 5-10 årene uten ny reguleringsplan (se eksempel i fig. 2). Det anses uhensiktsmessig å inkludere eiendommer som nylig har blitt utviklet, og mest hensiktsmessig å kun inkludere gbnr. 135/265 i detaljreguleringen. Planavgrensningen som foreslås er mest hensiktsmessig med tanke på at det kun er gbnr. 135/265 som planlegges transformert/fortettet.

Naboeiendommene har blitt fortettet fra 1 enebolig til 3-5 boliger. Disse eiendommene har gått direkte på byggesak, det er ikke gjennomført en planprosess.

Eiendommene rundt består av både konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse, og en fortetting av gbnr. 135/265 / Bekkestien 8 anses ikke å gi negative konsekvenser for området. Konsekvenser vil omtales og vurderes i den videre planprosessen. Foreslått prosjekt anses å være en naturlig utvikling av området.

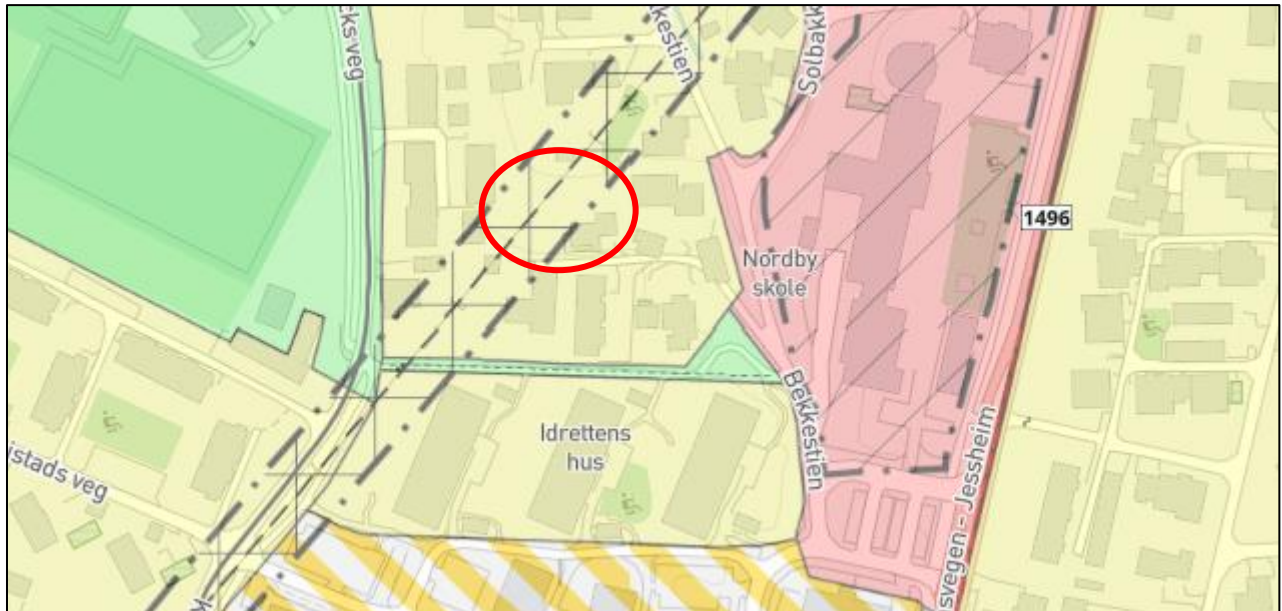


Figur 2: Flyfoto over gbnr. 135/265 og utvikling av eiendommene rundt år 2016-2020-2022 (norgebilder.no)

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

Kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel 2019 – 2030 er området avsatt til boligbebyggelse (nåværende). Videre berøres planområdet av infrastrukturene for kraftledning og båndleggingssone H740_2.



Figur 3: Utsnitt fra Kommunekart som viser at eiendommen er avsatt til boligbebyggelse i kommuneplanen

I kommuneplanens bestemmelser med retningslinjer er følgende paragrafer sentrale for planforslaget:

1.1 Krav om reguleringsplan

Ved fortetting i småhusbebyggelse

Ved boligfortetting med konsentrert småhusbebyggelse i stedet for frittliggende småhusbebyggelse skal det utarbeides ny reguleringsplan – detaljregulering.

4.1 Folkehelse

Arealplaner skal ivareta helsemessige hensyn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan planen kan bidra til å fremme folkehelsen, jf. folkehelseloven § 5c.

4.3 Felles planbestemmelser

4.3.1 Generelle bestemmelser:

Til førstegangs behandling av område- eller detaljreguleringsplan skal blant annet følgende dokumenteres:

- Barnehage- og skolekapasitet
- Transportkapasitet og trafikksikkerhet
- VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger

4.3.2 Grad av utnyttning

For uregulerte- og regulerte boligområder med lavere utnyttning og for tomter i LNF-områder med tillatelse til boligbebyggelse, settes maksimal tillatt grad av utnyttning til BYA = 30 % inklusiv garasje/biloppstillingsplasser.

13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

Ved tiltak som omfatter boliger, barnehager og skoler nærmere enn 100 meter fra høyspentanlegg skal magnetfeltet utredes. Ved nybygg og nye anlegg hvor magnetfeltet i oppholdssoner overskrider 0,4 µT (mikro-tesla) i årsmiddel skal tiltak utredes. Ved montering av mobilmaster, basestasjoner og trådløse nettverk i offentlige rom (utendørs og innendørs) skal strålevernmyndighetenes faglige anbefalinger følges. Alternative plasseringer/løsninger skal vurderes dersom dette kan redusere eksponeringen mot boliger, barnehager, skoler og offentlige rom i nærheten.

Det er byggeforbud i båndleggingssonen høyspenningsanlegg H740. Alle tiltak i terreng og alt anleggsarbeid skal forhåndsgodkjennes av ledningseier.

Det er gjort et vedtak om at høyspentanlegget skal legges om i løpet av 2025.

16.2 Støy

Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), skal legges til grunn for planlegging av ny bebyggelse til støyfølsomt bruksformål (boenheter, boliger, fritidsboliger, sykehus, pleieinstitusjoner skoler og barnehager). Grenseverdier i T-1442, tabell 3 skal tilfredstilles, jf. bestemmelsene § 1.4.

§ 18 Estetikk og boligkvaliteter

18.1 Estetiske krav til bebyggelse og anlegg

18.1.1 Estetiske krav

Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv, i forhold til dets funksjon og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, plassering og omkringliggende bebyggelse. Fasadene mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter. Langs viktige kommunikasjonsårer, skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis.

§ 19 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

19.2 Områder med konsentrert småhusbebyggelse

For områder med konsentrert småhusbebyggelse er kravet 100 m² uteoppholdsareal pr. bolig, hvorav 50m² skal være sammenhengende og ha et minimum bredde på 5 meter.

§ 20 Nåværende boligområder

20.1 Generelt

20.1.2 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

I boligområder hvor bebyggelsen har et gjennomgående, enhetlig preg, skal kommunen kreve at nye byggetiltak skal ta hensyn til dette. Dette gjelder arkitektoniske kvaliteter som for eksempel takform, materialvalg, volum og proporsjoner, samt plassering i forhold til veg. Kvaliteter i eksisterende bebyggelsesstruktur skal opprettholdes.

2.5 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

Parkeringskrav for andre formål enn nevnt nedenfor må fastsettes i reguleringsplan og

byggesaker. Der det settes parkeringskrav til konkrete boligtyper vises det til begrepsdefinisjonene beskrevet i veilederen Grad av utnytting- beregnings- og måleregler utgitt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 2014.

Formål	Antall for bil pr. boenhet	Antall for Gjesteparkering pr. boenhet	Antall for sykkel pr. boenhet	Merknad
Frittliggende Småhusbebyggelse	Minimum 2		Minimum 2	Gjelder eneboliger og annen småhusbebyggelse med egen parkering.
Konsentrert Småhusbebyggelse	1,3 - 1,5	0,2	Minimum 2	Gjelder alle felles parkeringsplasser tilknyttet bolig.
Blokkbebyggelse	0,8 - 1	0,2	Minimum 2	

Byplan Jessheim 2050

Eiendommen ligger innenfor planavgrensningen for ny Byplan. Byplanen er lagt ut til offentlig ettersyn av Kommunestyret den 20.06.2023 (sak 70/23). Da ny byplan ikke er vedtatt ennå, kan det være føringer som ikke er avklart.

Planområdet er avsatt til boligbebyggelse – nåværende i forslag til ny Byplan.

Føringer/bestemmelser som kan få innvirkninger på planen for Bekkestien 8:

§1.2 Planens rettsvirkning

- Kommunedelplanen skal gjelde foran kommuneplan vedtatt 23.03.2021

§1.4 Dokumentasjonskrav

1.4.1 Generelt

- Til førstegangs behandling av område- eller detaljreguleringsplan skal blant annet følgende dokumenteres:
 - a) Stedsanalyse (eksisterende bebyggelse, forbindelser, grønnsstrukturer, ev. bekker mm.)
 - b) Barnehage- og skolekapasitet innenfor kretsen tiltaket finner sted
 - c) Mobilitet, herunder tilrettelegging for myke trafikanter, kollektiv, bylogistikk, trafikkonsekvenser og
 - d) trafiksikkerhet
 - e) At krav om sikkerhet til områdestabilitet er ivaretatt.
 - f) VA-rammeplan med overvannshåndtering og sikring av flomveger
 - g) Hvordan normen for blågrønn faktor foreslås oppfylt
 - h) Miljøoppfølgingsplan inkl. avbøtende tiltak for anleggsfasen

- i) Naturmangfoldkartlegging
- j) Skisse for renovasjonsløsning

1.4.2. Utomhusplan

- Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge godkjent utomhusplan som viser organisering og innhold av de ubebygde delene av utbyggingsområdet. Uteoppholdsarealer skal ferdigstilles samtidig med byggetiltak. Det vises til presiseringer i retningslinjene.

§1.6 Felles planbestemmelser

1.6.1 Folkehelse

- Samme som i KPA

1.6.2 Universell utforming

- I plansaker skal det beskrives hvordan forholdet til universell utforming er ivarettatt. Friområder, gang- og sykkelveger og adkomstveger skal i størst mulig grad gis universell utforming. Bygulvet skal ivareta ledelinjer, oppmerksomhetsfelt, farefelt og luminanskontrast, jf. kap. 2.2 i Formingsveileder for Jessheim sentrum. Ved utbygging og gjennomføring av tiltak og uteoppholdsarealer skal universell utforming og tilgjengelighet sikres.

1.6.3 Rekkefølgebestemmelser

- Bebyggelsen kan ikke tas i bruk før nødvendig teknisk og blågrønn infrastruktur (vann, avløp, renovasjon, samferdsel, grønstruktur mm.) er godkjent ved ferdigbefaring av rette myndighet. Krav og retningslinjer til dokumentasjon, bygging og godkjenning av anleggene i Ullensaker kommune skal følge den til enhver tid gjeldende VA -og veinorm, og relevante veiledere.
- VA-anlegg skal være bygget og godkjent av VA-enheten inkludert godkjent sluttokumentasjon før det søkes igangsettingstillatelse for bebyggelse som skal betjenes, evt. med betingelser.

1.6.8 Grad av utnyttning

- Samme som i KPA.

§1.8 Estetikk og boligkvaliteter

1.8.1 Generelle krav til estetikk og kvalitet

- Alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og nødvendig historisk tilknytning. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles.
- Ny bebyggelse skal gis et variert formspråk samtidig som det skal tas hensyn til eksisterende byrom, visuelle uttrykk, bebyggelsesvolum/etasjeantall, takform, material- og fargebruk. Bygninger skal ha gunstig orientering i forhold til sol, vind og lys mv. Formingsveileder for Jessheim sentrum (vedtatt 14.1.2022) skal legges til grunn i vurdering av alle plan- og byggesaker innenfor Byplanens planavgrensning, unntatt områder omfattet av områdeplan for Gystadmarka, der Formingsveileder for Gystadmarka (vedtatt 8.12.2020) skal gjelde.
- Nye bygge- og anleggstiltak skal prosjekteres og utføres slik at de etter kommunens skjønn innehar gode visuelle kvaliteter i seg selv i forhold til dets funksjon, og sett i sammenheng med tiltakets naturlige omgivelser, herunder skala, struktur, høyder, materialbruk, farger og rytme. Fasadene mot offentlig tilgjengelig arealer skal gis høy kvalitet og god estetisk utforming tilpasset områdets karakter.

- Akser og siktforbindelser jf. temakart skal ivaretas. Viktige landskapskvaliteter og elementer, som for eksempel grønstruktur og store trær skal bevares. Landskapsilletter, horisontlinjer og åsprofiler skal ikke brytes. Fjernvirkning av tiltak på eksponerte områder skal vurderes særskilt.
- Langs viktige kommunikasjonsårer skal tiltak plasseres og utformes slik at eksisterende alleer, trekker og store enkelttrær kan bevares. Langs strekninger hvor det i dag ikke er trær, skal det ved større tiltak, så langt det er mulig, plantes trær i allé, trekker, grupper eller enkeltvis. Langs gågater, bygater og hovedveger, jf. temakart gatebruk og mobilitet, stilles det krav om åpne fasader, utadrettet virksomhet og funksjoner som orienterer seg mot gateplan i 1.etasje. Nye bygge- og anleggstiltak skal tilpasses eksisterende terreng. Nødvendige terrenginngrep og støttemurer skal gjennomføres i varige materialer med god estetisk kvalitet. De skal utformes slik at de får en funksjon og kan tas i bruk, og beplantes ved topp og/eller bunn.

§1.13 Samfunnssikkerhet

1.13.1 Geoteknikk

- Samme som i KPA

1.13.2 Høyspentanlegg, mobilmaster, basestasjoner mm.

- Samme som i KPL, men byggeforbud er en endret fra H740 til H370.

§1.14 Krav til infrastruktur og tekniske løsninger

1.14.1 Konsekvenser av klimaendringer

- Ved tilpasning til konsekvenser av klimaendringer, herunder klimafaktor, skal høye alternativer fra nasjonale klimaframskrivninger legges til grunn. Kommunen skal fastsette klimafaktor.

1.14.2 Blågrønn faktor (BGF)

- Ved regulering skal blågrønn faktor (BGF) beregnes og fastsettes iht. Norsk standard. Følgende norm skal legges til grunn:

Formål	Blågrønn faktor (BGF)
Sentrumsformål i sentrumskjernen	0,65
Kombinerte formål og boligformål med blokkbebyggelse	0,8
Konsentrert og frittliggende småhusbebyggelse (rekkehus, enebolig i kjede, tomannsboliger, ol.)	0,9
Næringsformål	0,6
Kommunale formålsbygg	0,85
Gater og torg mm	0,3
Parker, lekeplasser og opparbeidede grøntområder	1,3

- I reguleringsplanen skal det synliggjøres at det er mulig å oppnå blågrønn faktor i en videre byggesak. Det skal synliggjøres at krav til blågrønn faktor kan oppfylles, og at arealene er hensiktsmessige å drifte og vedlikeholde for fremtidig eier.
- Tiltak som er nødvendige for å oppfylle kravet til blågrønn faktor skal hjemles i reguleringsplanen.

14.6 Renovasjon

Husholdningsavfall

- Renovasjonsordningen skal praktiseres etter til enhver tid gjeldende forskrift for Ullensaker kommune og øvrig reglement. Nedgravde avfallsløsninger for husholdninger skal være universelt utformet og plasseres på egen grunn, inkludert

oppstillingsplass/stopplomme til renovasjonsbil, jf. § 14, fjerde ledd i kommunes renovasjonsforskrift.

- Valg av type renovasjonsløsning skal gjøres etter antall boenheter (se tabell nede), med mindre annet er spesifisert for det konkrete utbyggingsområdet.

Oppsamlingsenhet	Antall boliger
Beholdere på hjul	Under 10 boenheter
Nedgravde konteinere/brønner	10-100 boenheter
Mobilt avfallssug	100-300 boenheter
Stasjonært avfallssug	Over 300 boenheter

§2.3 Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer

2.3.1 Krav til solinnfall og rommelighetsnorm

- Minst 50 % av felles uteoppholdsareal, skal være solbelyst kl.15:00 ved vårjevndøgn og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00. Tilsvarende krav gjelder for privat uteoppholdsarealer for småhusbebyggelse.
- Avstand mellom bygninger på motstående sider av felles uteoppholdsareal skal være minst 1,5 ganger bebyggelsens gesimshøyde, eller minst 17 meter. Hensikten med denne normen er å sikre brukbarhet av uteareal og bokvalitet for boligene, ved å sikre nok luft, dagslys og sol i boligprosjektene.

2.3.3 Krav til minste uteoppholdsareal (MUA)

- Samme som i KPA

§2.9 Nåværende boligområder

2.9.1 Arkitektur og bebyggelsesstruktur

Samme som i KPA

2.9.4 Overvann og klimatilpasning

- Maksimalt 40 % av tomtens areal kan opparbeides med harde overflater som hindrer vann å trenge gjennom, bebyggelsens takflater medregnet. Harde/ikke harde flater må fremkomme av utomhusplan/situasjonsplan.

§4.10 Antall parkeringsplasser for sykkel og bil

- Samme som i KPA. Konsentrert småhusbebyggelse = Sone 3.

Gjeldende reguleringsplan

Eiendommen er uregulert.

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det går en infrastrukturene for kraftledning og båndleggingssone H740_2 gjennom eiendommen, som blir lagt om i 2025. Det er gjort vedtak om omlegging av trase. Oppstart av reguleringsplanen vil være perfekt tidspunkt ved en senere omlegging. Se også vedlagt vedtak for omlegging.

Foreslått planavgrensningen er ikke til hinder for eventuell utvikling av andre eiendommer rundt foreslått planavgrensning.

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

Området er ikke støyutsatt, og det er ingen støyende næringsvirksomheter rundt eiendommen.

Planområdet omfattes ikke av flomsone, skredfare eller forurensning. Det er ikke registrert spesielle, truede, fremmede eller sårbare arter, inngrepsfri natur, prioriterte naturtyper, verneområder, dyrka mark, kulturlandskap, friluftsinnteresser, viktige trekkveger for elg eller viktig livsmiljø for biologisk mangfold i det aktuelle området eller i nærheten av området.

Dagens adkomst til eiendommen videreføres som adkomstveg, det er en god og trafiksikker adkomst til eiendommen, med gode siktforhold. Utviklingen av eiendommen åpner ikke opp for flere adkomster.

Det vil bli utarbeidet en sjekklister ift. naturmangfoldloven og ROS-analyse som vil vurdere risiko og sårbarhet for og som følge av planforslaget.

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

Det vil være de som framgår av liste som mottas fra kommunen. I hovedsak er det Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, Elvia, Ruter, Øvre Romerike brann og redning, Statskog, relevante interesseorganisasjoner/foreninger, naboer o.a.

- Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonser. Er mest sannsynlig ikke aktuelt i denne prosessen, men kan varsles.

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

Det vil bli varslet med brev og kunngjøring i Romerikes Blad når reguleringsarbeidet igangsettes. Ut fra de uttalelser som mottas vil det bli vurdert behov for egne kontakter og møter.

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

Det planlegges ikke nye veger for boligområdene.

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

Kartgrunnlag er oppdatert.

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

Det er noen usikre grenser innenfor planområdet.

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

Planarbeidet er vurdert iht. plan- og bygningslovens Kap. 4 utredningskrav, §§ 4-1 og 4-2 og opp mot kriteriene for konsekvensutredning som gjelder iht. forskrift om konsekvensutredninger av 1. juli 2017, sist endret 01.11.21.

Endringen ift. gjeldene kommuneplan og forslag til Byplan, og tiltakene som foreslås, anses ikke å komme inn under oppfangskriteriene verken i forskriftens § 6 (Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding), § 7 (Planer og tiltak etter andre lover som alltid skal konsekvensutredes, men ikke ha melding) eller § 8 (Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn).

**Ihht. gebyrregulativet til Ullensaker kommune er oppstartsmøte gebyrbelagt.
Hvem skal fakturaen sendes til?**

AI Plan AS
Org.nr: 824 823 642
Haugerudsenteret 5
0673 Oslo