

Ullensaker kommune
 Postboks 470
 2051 Jessheim

Att: Regulering v/Ingunn Servold

Dato: 03.02.2023

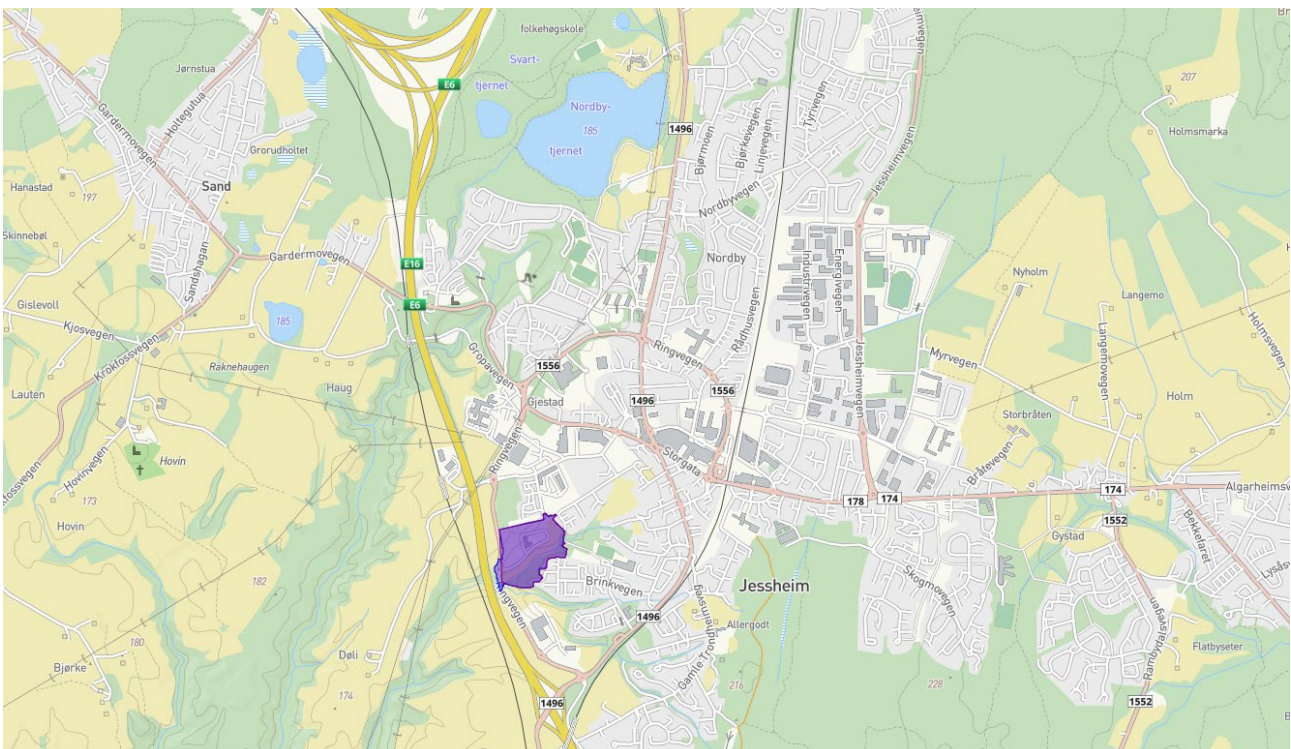
Anmodning om mindre endring av gjeldene reguleringsplan Plan 386 – Detaljregulering av Bekkefaret, Jessheim

INTRODUKSJON

På vegne av Bekkefaret Bolig AS oversender Stav Arkitekter AS i tråd med plan- og bygningsloven §12-14, anmodning om mindre endring av gjeldende reguleringsplan, «Detaljregulering for Bekkefaret, Jessheim» med planID 386. Reguleringsendringen omfatter å endre parkeringsdekning fra 1,2 plasser til 0,8 plasser + 0,2 gjesteparkering iht. føringer i kommuneplan, legge til renovasjonsanlegg og endre bestemmelse 8.6 som angår når uteoppholdsareal skal ferdigstilles.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Planområdet ligger sentralt i Jessheim, omtrent 800 meter sør-vest for Jessheim sentrum og omtrent 1000 meter fra stasjonen. Planområdet er på omtrent 81 daa. Sør i området er det et bekkefar, som har gitt navn til planområdet. Området avgrenses i vest i Dølivegen som løper parallelt nord-sør langsmed planområdet. E6 som ligger ca. 50-100 m lengere vest har en miljøsoner på 150 meter, som danner byggegrense for planområdet. I nord grenser området til friområde, som danner en overgang til et rekkehusområde nord for planområdet. Områdene nord-øst og sør-øst for planområdet domineres av boligområder med blokker, eneboliger og rekkehus.



Figur 1 - Planområdet lokasjon. Planområdet er markert med lilla.

FORSLAG TIL ENDRING

Endre parkeringsdekning

Reguleringsendringen omfatter å endre parkeringsdekning i tråd med gjeldende kommuneplan. I tabellen i punkt 3.1.3 i planbestemmelsene er det foreslått å endre 1,2 plasser til 0,8 plasser per boenhet + 0,2 plasser gjesteparkering per boenhet. Det er ønskelig å tilrettelegge for en parkeringsdekning i tråd med de føringene som er gitt i ny kommuneplan. I tillegg er det ønskelig å tilpasse parkeringsdekningen til det som er gitt i andre sentrumsnære prosjekter. Reguleringsendringen vil også være i samsvar med føringer gitt i regionalplan for areal- og transport i Oslo og Akershus, hvor det legges opp til reduksjon av privat bilbruk, og at transportbehov knyttet til fremtidig vekst og utvikling i større grad skal skje ved hjelp av kollektivtrafikk, sykkel og gange.

Tiltakshaver opplyser i tillegg at etterspørselen etter parkeringsplasser er vesentlig lavere enn det som ble lagt til grunn under utarbeidelsen av reguleringsplanen, hvor det er flere usolgte parkeringsplasser i felt B3. Selv om parkeringsdekningen i reguleringsplanen reduseres, vil det fortsatt være tilstrekkelig med parkeringsplasser til å dekke det behovet som foreligger.

Ved å bygge flere parkeringsplasser enn det er rent faktisk behov for støtter ikke opp under målet om å redusere bilbruk og skifte til mer bærekraftige transportmidler. Planområdet har en sentral beliggenhet på Jessheim, med kort avstand til eksisterende kollektivtilbud. Ved å legge til rette for 1,2 parkeringsplasser per boenhet vil i realiteten være en ulempe ved at flere parkeringsplasser vil stå tomme. Dette resulterer også i en større utgraving og terrengarbeid enn nødvendig. Allerede opparbeide parkeringsplasser kan brukes fremfor å bygge ytterlige plasser som det ikke er marked for.

Det er lagt inn bestemmelse som sikrer at det ved trinnvis utbygging skal være ferdigstilt tilstrekkelig parkering i henhold til parkeringsnormen før det kan gis midlertidig brukstillatelse/ferdigattest for hvert enkelt byggetrinn.

Følgende er supplert i bestemmelse under parkering iht. gjeldende kommuneplan:

- Parkeringsplasser for gjesteparkering skal merkes.
- Det skal sikres tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplasser.
- Minimum 5 % av parkeringsareal ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Det er også gjort endringer under 3.1.4 sykkelparkering, hvor bestemmelsene er justert for å være i tråd med føringer i kommuneplanen. Det er lagt inn bestemmelse som sier at sykkelparkering skal ha fastmontert sykkelstativ i tilknytning til inngang/utgang, at minimum 50 % av plassene skal være under tak, at sykkelparkering skal ha god arkitektonisk og bruksmessig kvalitet, at minimum 5 % skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogner og at det skal legges til rette for lading av elsykkel.

Renovasjonsanlegg

Det har blitt utarbeidet kapasitetsberegning for delfelt B2 og B4, som viser at renovasjonsformålet ikke har hensyntatt størrelse- og kapasitetsbehov for tilstrekkelig antall nedgravde containere for alle boligfeltene i planen. Det er derfor lagt inn ekstra renovasjonsanlegg i f_U2 og f_fri2 (i forlengelse av B4) for å dekke behovet i planen. Støynivået på felt f_U2 overskrider L_{den} 55 dB og kan følgelig ikke benyttes som uteoppholdsareal. Arealet på delfeltet er således heller ikke medregnet i uteromsregnskapet.

Støyrapport viser at støyskjerm med høyde 2 meter med plassering som vist på gjeldende plankart sør for

bebyggelsen ikke vil bedre støyforholdene på planlagt uteoppholdsareal nevneverdig. Det oppnås tilstrekkelig uteoppholdsareal som tilfredsstillende krav til minste uteoppholdsareal både med og uten skjerm i sør. Regulert støyskjerm på f_U2 og f_U1 er derfor fjernet.

Endring av bestemmelse 8.6 Utomhusplan, igangsetting

Siste setning i bestemmelse 8.6 sier at uteoppholdsarealer skal ferdigstilles senest ved brukstillatelse. Denne bestemmelsen fremstår som uheldig, da felt B4 har et stort areal og vil bestå av flere byggetrinn. Bestemmelsen er endret til følgende ordlyd:

Ved etappevis utbygging innenfor felt B2 og B4 kan opparbeidelse av utearealet innenfor felt B4 deles opp tilsvarende. Ved ferdigstilling av boligene i vinterhalvåret, kan ferdigstilling av tilhørende uteareal utsettes til senest 15. august påfølgende år. Alt uteareal som inngår i oppfyllelsen av utearealkravet for felt B1-B4 skal være opparbeidet før det kan gis ferdiggattest for siste byggetrinn innenfor planområdet.

I tillegg er adkomstpiler i plankart noe justert for å samsvare med plassering av nedkjøring til parkeringskjeller i situasjonsplan.

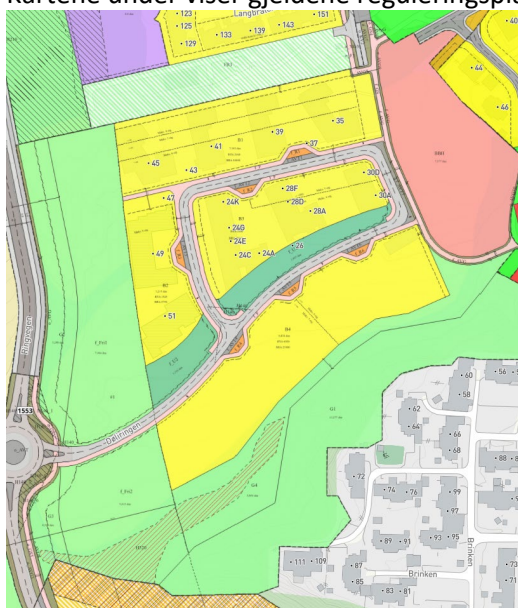
PÅVIRKNING AV PLANEN

Endringene vurderes å være innenfor hoveddrammene i gjeldende reguleringsplan og medfører ingen vesentlige ulemper for gjeldende regulert utvikling av planområdet eller tilgrensede arealer. Endringene påvirker i liten grad gjennomføringen av planen for øvrig eller berører hensyn til viktige natur- og friluftsområder.

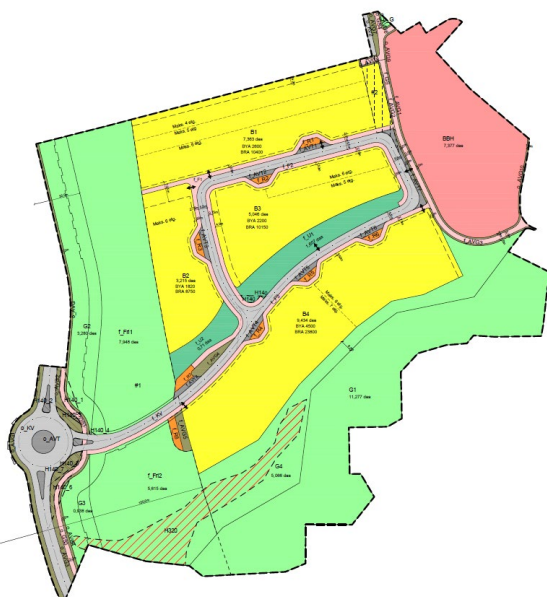
En redusert parkeringsdekning vil gi mindre miljø- og helsebelastning på omgivelsene ved redusert bilbruk. Det er ikke hensiktsmessig å bygge flere parkeringsplasser enn det er rent faktisk behov for. Reguleringsendringen vil være i samsvar med gjeldende parkeringsnorm og kommuneplan. Det er vurdert at fordelene ved redusert parkeringsdekning er større enn ulempene. En reduksjon i parkeringsplasser vil ikke medføre noen konkrete, eller nærliggende ulemper. Ved å redusere parkering vil gjøre det mindre attraktivt å benytte bil, som kan føre til at flere går, sykler og reiser kollektivt som styrker den grønne mobiliteten.

OVERSIKT, PLANKART

Kartene under viser gjeldende reguleringsplan, og forslag til endring av reguleringsplan.



Figur 3 - Gjeldende reguleringsplan



Figur 4 Forslag til endring av reguleringsplan