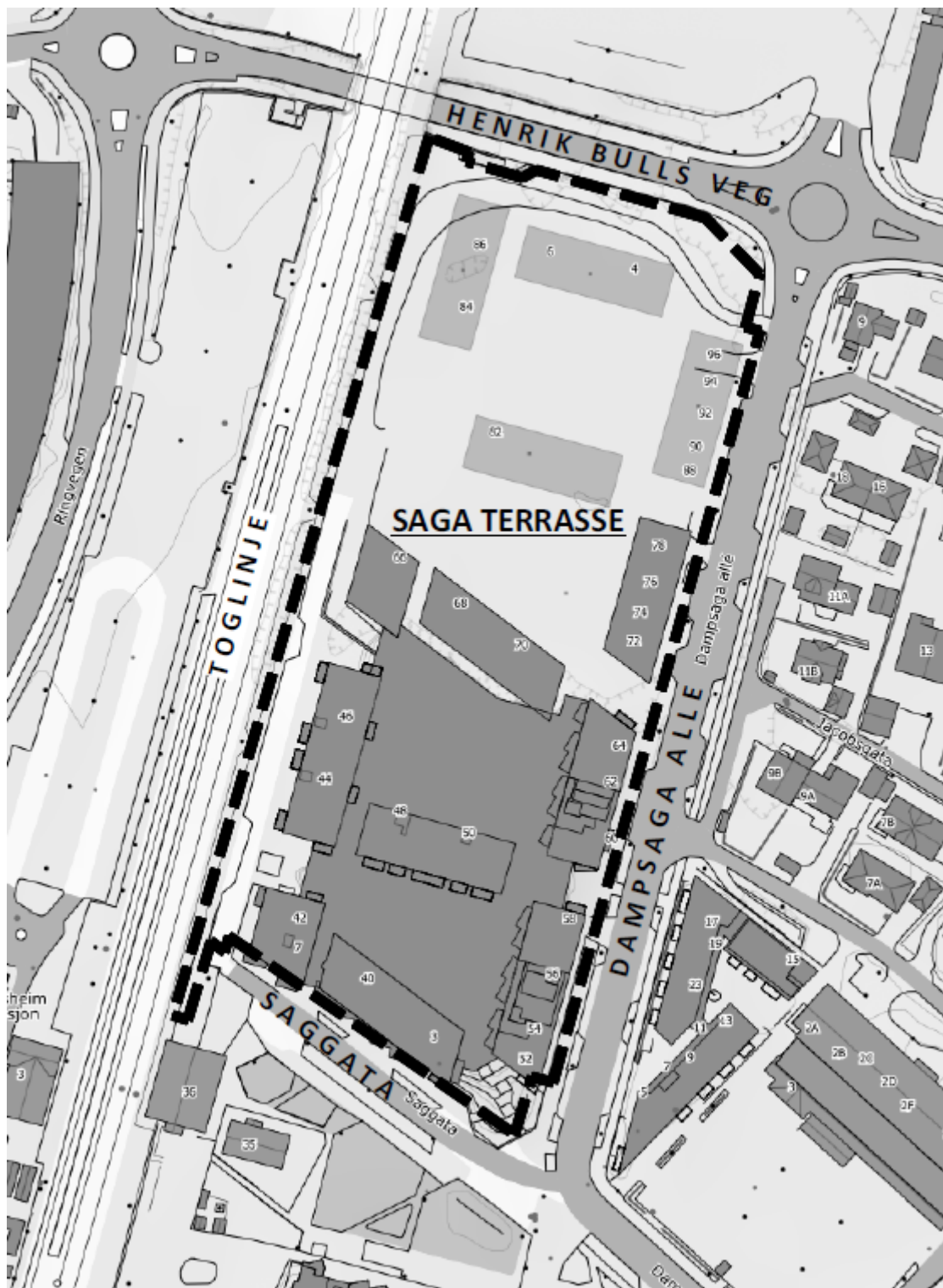


Til naboer, gjenboere og høringsinstanser

## Varsel om mindre endring av reguleringsplan 353 Saga Terrasse

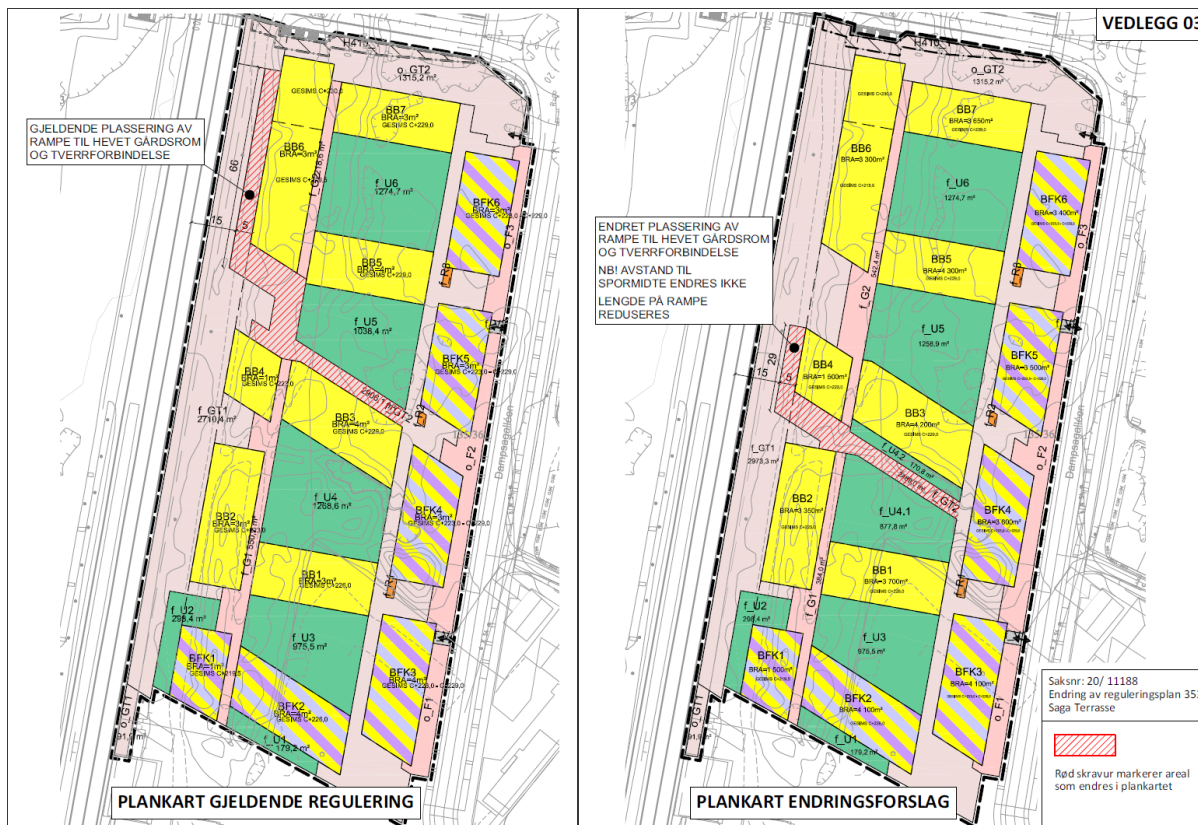
I henhold til plan- og bygningsloven §12-14, og på vegne av Jessheim Byutvikling AS varsler Arkitektene Fosse og Aasen AS endring av reguleringsplan for Saga Terrasse i Jessheim sentrum.



Planavgrensning for Saga Terrasse er markert med tykk stiplet strek i kartutsnittet over

## BESKRIVELSE

Forslaget innebærer at gjeldende plankart endres, slik at rampe opp til hevet gårdsrom plasseres ca. 50 meter lenger sør enn i gjeldende regulering. Tverrforbindelsen over gårdsrommet justeres tilsvarende (se utsnitt av illustrasjon vedlegg 02 under). Hvis forslaget aksepteres vil det i praksis bety at eksisterende rampe opp til hevet gårdsrom gjøres permanent. Det foreslås ingen endringer i bestemmelsene.



Utklipp vedlegg 02: Markering av hva som foreslås endret i plankartet

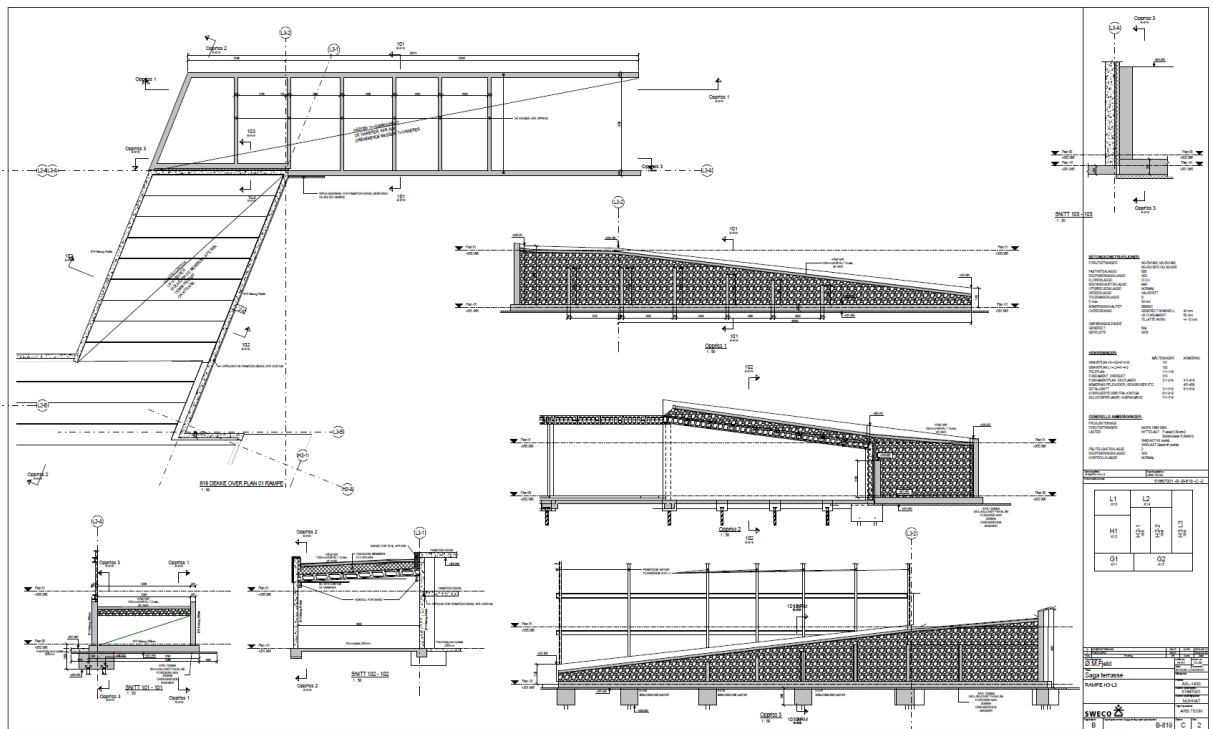
### Bakgrunn:

I henhold til reguleringsbestemmelsene §3.3 er planen realisert trinnvis fra sør mot nord. For å oppnå en rasjonell trinnvis byggeprosess med brukstillatelse etter hvert som bebyggelsen er ferdigstilt, har det vært nødvendig å bygge en midlertidig oppkjøringsrampe ca. 50 meter sør for regulert plassering. For å sikre tilfredstillende adkomstforhold for beboere og utrykningskjøretøy til de første byggetrinnene er det benyttet kvalitets- og funksjonskrav tilsvarende en permanent løsning. Resultatet har blitt at det er bygget en kjøreadkomst til gårdsrom på lokk som ikke avviker vesentlig fra gjeldende regulering og som etter vår vurdering vil oppfylle alle krav til en permanent løsning.

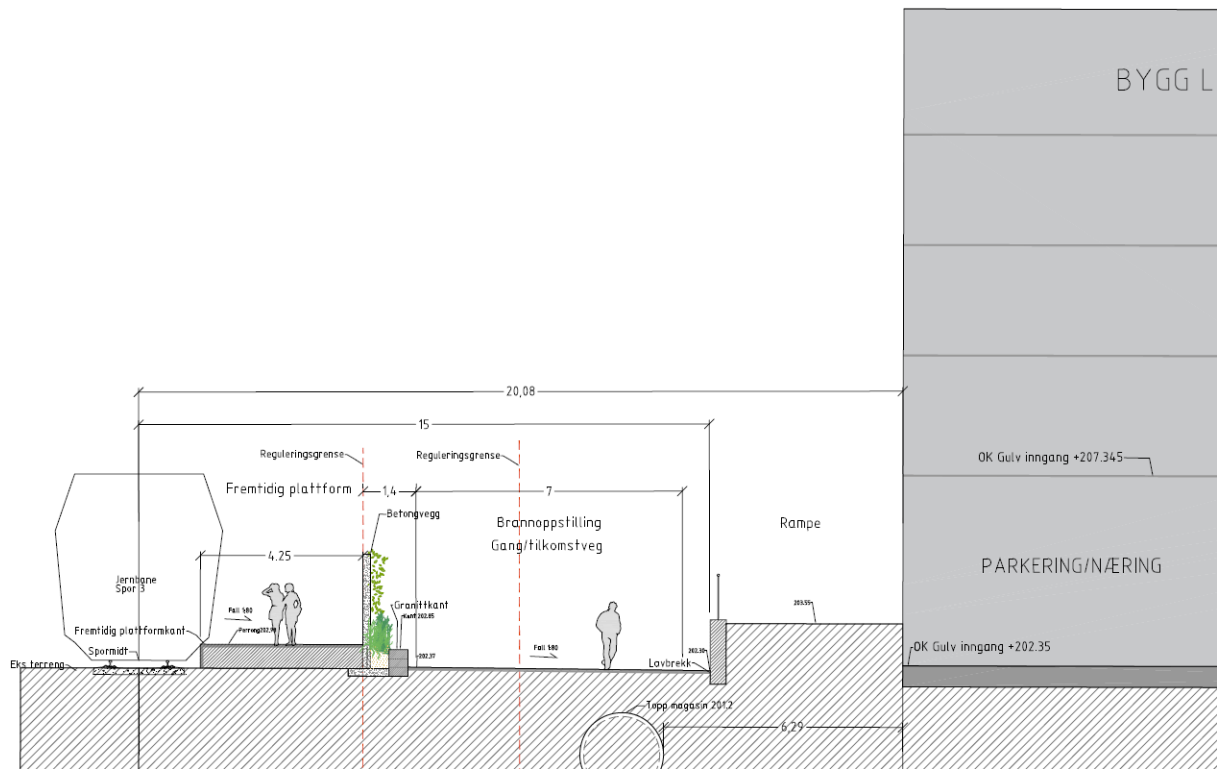
Med hjemmel i pbl § 12-14. "Endring og oppheving av reguleringsplan" andre ledd, bør derfor eksisterende oppkjøringsrampe kunne gjøres permanent ved endring av reguleringsplan etter en forenklet prosess. Endringene vil i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, går ikke utover hoveddrammene i planen, og hensynet til viktige natur- og friluftsområder berøres ikke.

## Konsekvenser av planendringen

- Bygget rampe er pelet til fjell, har snøsmelteanlegg og er i praksis bygget for å stå.



Arbeidstegning eksisterende rampe (Sweco AS, 2018)



Snitt, bebyggelse/ rampe/ actiongata/ jernbane (Grindaker AS, 2017).



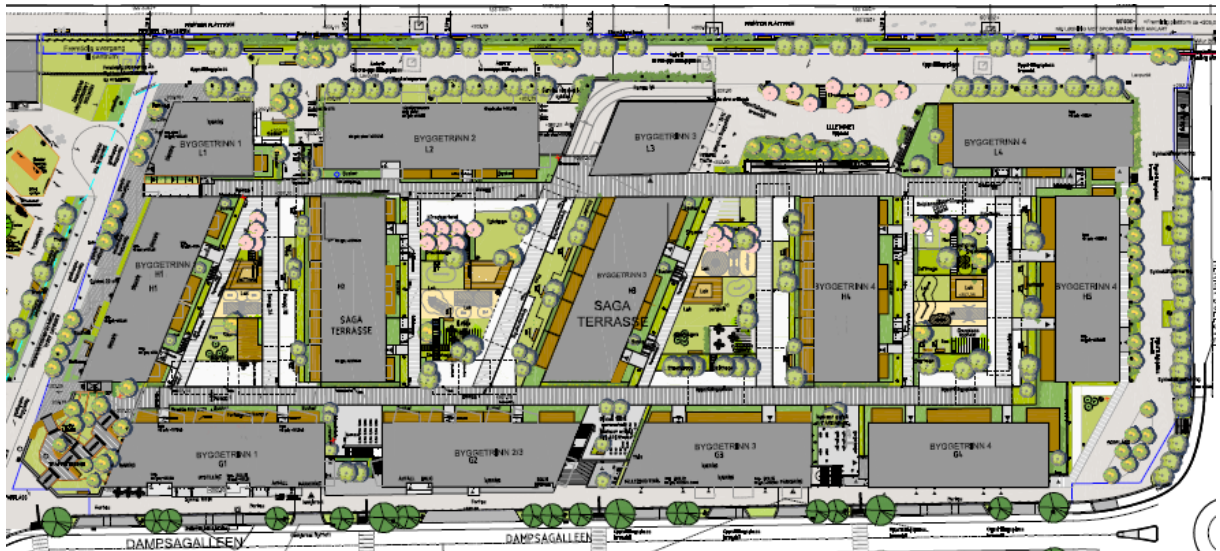
Eksisterende rampe – sett fra actiongata i retning mot sør

*Fotodokumentasjon eksisterende rampe. Sett i retning mot sør.*



*Fotodokumentasjon eksisterende rampe. Sett i retning mot nord.*

Bygget rampe ligger like sentralt i området og utrykningskjøretøy kan raskt nå alle redningsplasser på gårdsromsdekket. Utsnitt under (Landskapsplan, Grindaker AS 09.06.2022) viser oppkjøring og oppstillingsplasser for brannbil på hevet gårdsrom, samt plassering av brannhydrant-/ brannkummer. Plassering av inn- og utkjøring til planområdet endres ikke. Landskapsplanen er utarbeidet med grunnlag i brannkonsept og branntegninger for området. Planen viser at utrykningskjøretøy har tilstrekkelig manøvreringsareal med foreslått løsning for oppkjøringsrampe. Se også notat vedr. kjørerampe fra Norconsult (vedlegg 03).



Landskapsplan (Grindaker AS, 2022)

Landskapsplanen viser opparbeiding av uteområdene. Oppstillingsplasser for brannbil og brannhydranter er markert på planen.

- VA-rammeplan/ va-løsning/ overvann:  
Gjeldende VA-rammeplan samt plan for va-løsning og overvann vil ikke bli påvirket av endringsforslaget.
- Bygget rampe er hensiktsmessig å beholde ut fra et miljø- og materialperspektiv. Uten noen nærmere tallfesting mener vi at miljøkostnadene uansett vil være uakseptable når det ikke oppnås noen åpenbare fordeler med riving av eksisterende rampe og bygging av ny med samme utforming og funksjonalitet 50 meter lenger nord. Miljøkostnadene vil bestå av en ikke ubetydelig mengde riveavfall, produksjon av nye byggematerialer, transport, samt støy og anleggstrafikk i rive- og byggeperioden.

#### Oppsummering og konklusjon

Eksisterende rampe opp til hevet gårdsrom og tverrforbindelsen over gårdsrommet er i prinsippet den samme adkomstløsningen som er angitt i gjeldende plankart. Forskjellen er at plasseringen er forskjøvet mot sør med ca. 50 m. Eksisterende løsning ble i utgangspunktet bygget for å optimalisere gjennomføring av alle byggetrinn og går ikke ut over hoveddrammene i planen. Miljømessig vil det være positivt at bygget rampe beholdes. Det er ikke funnet praktiske forhold som tilsier at eksisterende rampe bør rives og bygges opp igjen i henhold til gjeldende plankart.

Endringsforslaget er også varslet på kommunens nettside [Varsel om oppstart \(ullensaker.kommune.no\)](https://www.ullensaker.kommune.no)

Spørsmål om endringsforslaget kan rettes til Arkitektene Fosse og Aasen AS, v/ Tomas Enger, tlf: 404 36 227/ epost: [tomas@fosseaasen.no](mailto:tomas@fosseaasen.no)

Merknader sendes til [post@fosseaasen.no](mailto:post@fosseaasen.no), eller til Arkitektene Fosse og Aasen AS, Skippergata 33, 0154 Oslo. Kopi av merknad kan sendes til: Ullensaker kommune, postboks 470, 2051 Jessheim, merket med saksnummer 20/11188.

**Frist for å uttale seg til dette varselet er 09.03.2023**

Vedlegg:

01 R-353 Saga Terrasse - plankart reguleringsendring 18.01.2023

02 Illustrasjon reguleringsendring, Fosse og Aasen AS 18.01.2023

03 Notat vedr. kjørrampe Saga terrasse, Norconsult 17.01.2023

For Jessheim Byutvikling AS

Arkitektene mnal Fosse og Aasen AS

v/ Tomas Enger

Oslo 16.02.2023