



Adressater iht. liste

Deres ref.:

Vår ref.:
1799/HIS

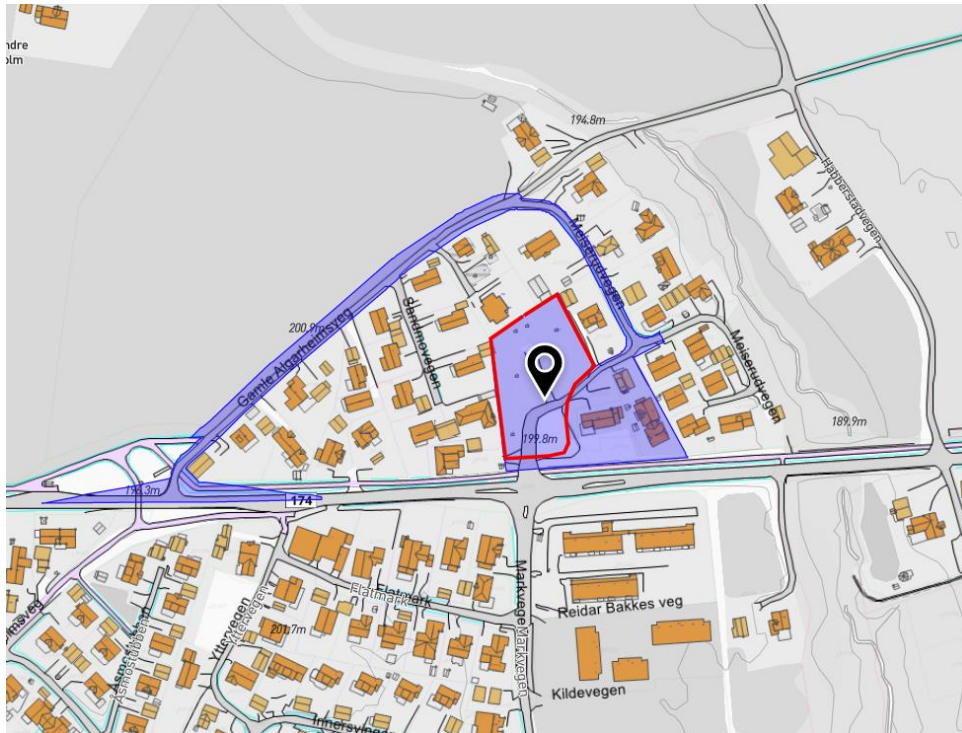
Sted:
Elverum

Dato:
18.11.2022

Endring av reguleringsplan; Meiserudtunet, gbnr. 81/7 m.fl., Algarheim i Ullensaker kommune

Det varsles med dette om høring i forbindelse med endring av del av detaljregulering for Meiserudtunet (planID 388) i Ullensaker kommune, vedtatt 10.10.2017. Det legges til grunn at endring av reguleringsplan kan behandles med hjemmel i plan- og bygningslovens § 12-14, 2. ledd.

Planen er en del av et område avsatt til boliger. Eksisterende reguleringsplan har også føringer knyttet til oppgradering av infrastruktur inklusive nytt fortau. Planomriss og området for endring er vist i kartutsnitt nedenfor.



BESKRIVELSE

Vedtatt reguleringsplan legger til rette for konsentrert boligbebyggelse i form av tre rekkehus og parkering i kjeller innenfor område BK. Planendringen legger til rette for 5 eneboliger og ett

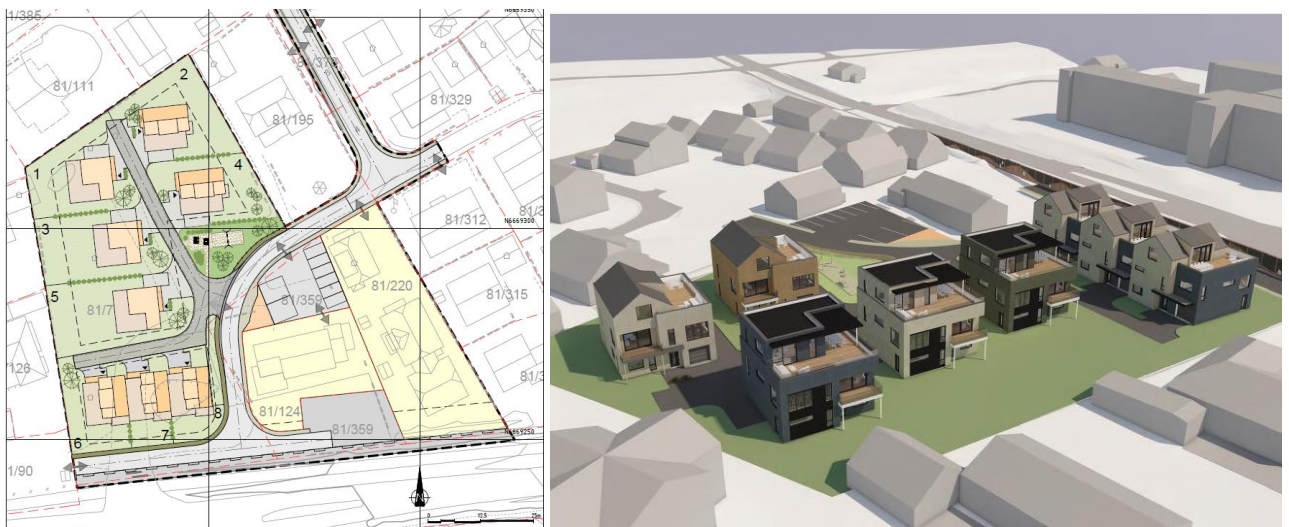


rekkehus. Hensikten med endringen er å justere reguleringsplanen slik at den er i tråd med etterspørselen etter boliger i området. Dette er en forutsetning for å kunne realisere intensjonene i planen, inklusive oppgradering av eksisterende veger og etablering av fortau.

Forslag til endring består av følgende hovedpunkter:

- Endre fra konsentrert til frittliggende småhusbebyggelse på deler av området med en reduksjon i antall enheter fra 15 til 8.
- Høyden på ny bebyggelse er endret fra pulttak med laveste gesims 6,5 m og høyeste gesims 9,5 m, til saltak med maks gesimshøyde 8 m og mønehøyde 9,9 m og flatt tak med maks gesimshøyde på 9,9 m på inntil 70 % av samlet BYA.
- Parkering gjennomføres på terreng eller i carport/garasje. Det etableres ikke parkeringskjeller.
- Det anlegges felles lekeplass som en del av MUA i henhold til føringene i nylig vedtatt kommuneplan.
- Renovasjon løses ved den enkelte bolig med private avfallsbeholdere. Område avsatt til renovasjon kan benyttes til oppstilling av avfallsbeholdere ved tømming.
- Endring i rekkefølgekrav 2.2 som omhandler Gml. Algarheimsveg samt kryss med Fv. 174. Tiltakene skal være ferdig opparbeidet før det gis igangsettingstillatelse til ny bebyggelse over grunnmur/fundament. Dette for å sikre en hensiktsmessig fremdrift i utbyggingen.
- Det er tatt inn tillegg i rekkefølgekrav 2.4 for støyskjerm som sikrer omlegging av VA-ledninger og avstand til kommunal vannledning.
- Bestemmelser og plankart oppdateres i henhold til planlagt endring av bebyggelsen samt med tillegg anført av kommunen.
- Plankart er i tillegg justert slik at det følger eiendomsgrensene i nord og mot vest, det er tatt inn påkrevd breddeutvidelse i sving på interneveg (f_V4) og unøyaktigheter (inntil 38 cm) i byggegrenser er justert for BK1, støyskjerm er justert litt nordover slik at den kommer i formålsgrensen.

Endringene er nærmere beskrevet i vedlagt planbeskrivelse.



Ny situasjonsplan og 3D-illustrasjon med ny bebyggelse

Foreslått planendring er også tilgjengelig på kommunens nettside



www.ullensaker.kommune.no under menyvalg *Teknisk, næring og eiendom – Arealplaner – Varslet oppstart høringer*. Her fremkommer forslag til nytt plankart, oppdaterte planbestemmelser og en nærmere vurdering av de foreslåtte endringene i planbeskrivelsen.

Spørsmål og innspill/merknader kan **innen 12.12.2022** rettes til:
Arealtek AS v/Hilde Smedstad, Elvarheimgt. 10B, 2408 Elverum, his@envidan.no, mobil: 93069363.
Kopi av innspill/merknader kan sendes Ullensaker kommune, Areal og landbruk, postboks 470, 2051 Jessheim eller til postmottak@ullensaker.kommune.no. Merk med saksnummer 21/4543.

Alle innkomne merknader vil bli oversendt Ullensaker kommune sammen med forslag til endring.

Med hilsen

AREALTEK AS

Hilde Smedstad
arealplanlegger

Tlf: 930 69363

E-post: his@envidan.no

Vedlegg

- Plankart
- Planbeskrivelse
- Planbestemmelser, eksisterende med endringer og forslag til nye
- Illustrasjoner og sol/skygge-analyser
- Oppdatert støyrapport
- Geoteknisk notat
- VAO-plan
- Referat fra oppstartsmøte
- Planinitiativ

Mottaker av denne varslingen

Viken fylkeskommune
Statsforvalteren i Oslo og Viken
NVE - Region Øst
Statens Vegvesen
Elvia AS
RUTER AS
Øvre Romerike Brann og redning IKS
Ullensaker Idrettsråd
Miljørettet helsevern - Øvre Romerike
Øst Politidistrikt
Algarheim/Fladbyseter grendeutvalg
Grunneiere og naboer