

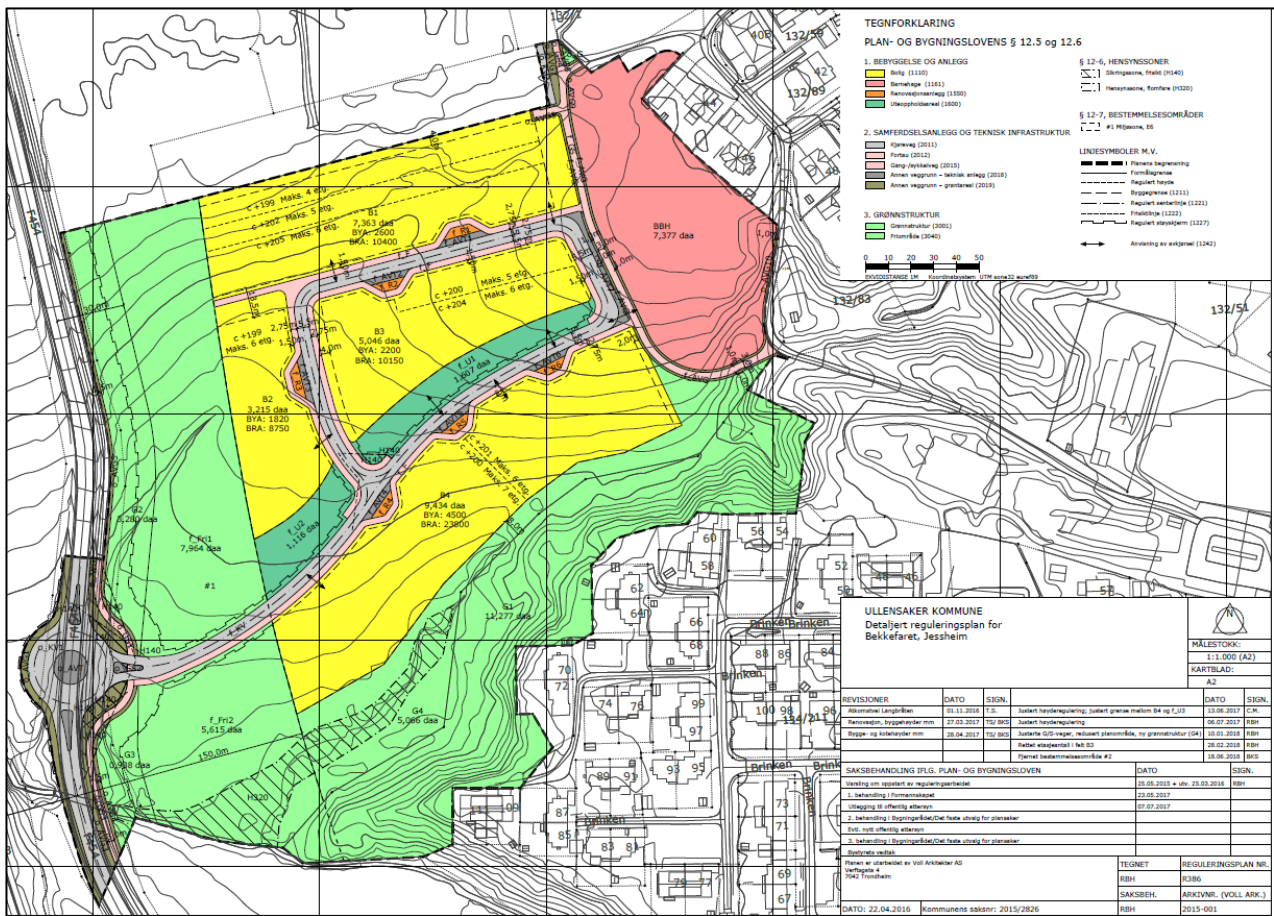
# Varselsbrev

Dato:  
20.03.2023

## Varsel om mindre planendring med forenklet planprosess Detaljregulering for Bekkefaret, Jessheim. PlanID 386

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-14 varsler Stav Arkitekter AS, på vegne av Bekkefaret bolig AS mindre endring av detaljregulering for Bekkefaret, Jessheim med planID 386 i Ullensaker kommune.

Planområdet ligger i Jessheim, omtrent 800 meter sørvest for Jessheim sentrum. Planområdet er på omtrent 81 daa. Gjeldende reguleringsplan legger opp til boligbebyggelse i form av blokker i tillegg til barnehage.



Figur 1 - Gjeldende reguleringsplan

### Foreslåtte endringer av reguleringsplanen

Endringene foreslås som en planendring med forenklet planprosess, som beskrevet i plan- og bygningsloven § 12-14. Endringene kan gjennomføres slik fordi den i liten grad vil påvirke gjennomføringen av planen for øvrig, ikke går utover hoveddrammene i planen, og heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder.

### Endre parkeringsdekning

Reguleringsendringen omfatter å endre parkeringsdekning i tråd med gjeldende kommuneplan. Det er foreslått å endre 1,2 plasser til 0,8 plasser per boenhet + 0,2 plasser gjesteparkering per boenhet i tråd med nye føringer gitt i kommuneplan. Parkeringsdekningen er redusert for å dekke det behovet som foreligger, hvor etterspørselen etter parkeringsplasser er vesentlig lavere enn det som ble lagt til grunn under utarbeidelsen av reguleringsplanen. Det er også gjort mindre justeringer i bestemmelsene knyttet til bil- og sykkelparkering iht. føringer i kommuneplan.



## Renovasjonsanlegg

Det har blitt utarbeidet kapasitetsberegninger, 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 for å dekke behovet i planen.

## Ferdigstillelse av uteoppholdsareal

I gjeldende plan er det satt krav til at uteoppholdsarealer skal ferdigstilles senest ved brukstillatelse. Dette fremstår som uheldig, da felt B4 har et stort areal og vil bestå av flere byggetrinn. Bestemmelse 8.6 er endret til følgende ordlyd: «*Ved etappevis utbygging innenfor felt B2 og B4 kan opparbeidelse av utearealet innenfor felt B4 deles opp tilsvarende. Ved ferdigstillelse av boligene i vinterhalvåret, kan ferdigstillelse 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 ferdigattest for siste byggetrinn innenfor planområdet.*»

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

Sakens dokumenter er tilgjengelig på kommunens nettside [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no) under *Teknisk, næring og eiendom – Arealplan – Varslet oppstart*.

## Merknader til planendringen kan sendes skriftlig til:

[synnove@stavark.no](mailto:synnove@stavark.no) eller til Stav Arkitekter AS, Øvre Banegate 28, 4014 Stavanger, **med kopi til:** [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no) eller til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, postboks 470, 2051 Jessheim. Merk innspillet med «Bekkefare», og med saksnr. 23/182.

Frist for å komme med innspill er satt til 20.04.2023.

Bakgrunnen for dette varslet er krav i plan- og bygningsloven § 12-14 om at berørte myndigheter, eiere og festerne av eiendommer om direkte berøres av vedtaket, og andre berørte, skal gis anledning til å uttale seg.

Med vennlig hilsen

**Stav Arkitekter AS**  
**Synnøve Svendsen Haukland**