

Offentlige instanser, grunneier, naboer o.a.

✓ Saksbehandler:
Henri Auer

✓ Telefon:
45 91 98 53

✓ E-post:
hau@p1.no

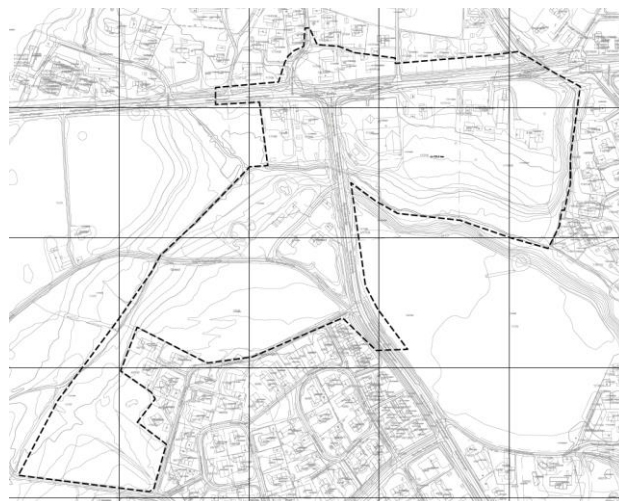
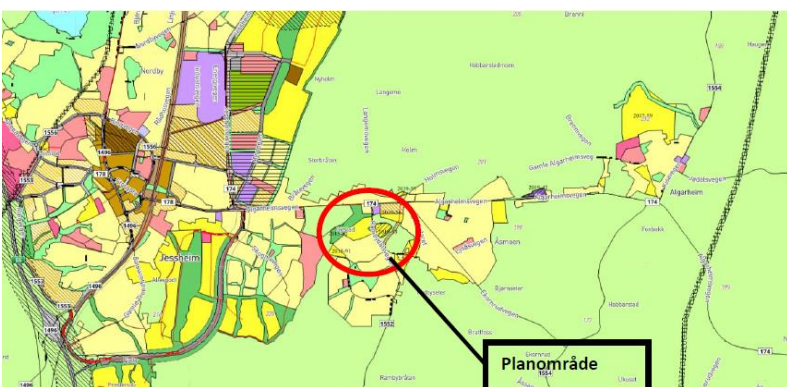
✓ Dato:
06.08.2024

Ullensaker kommune

Varsel om oppstart av planarbeid av detaljregulering for Bekketunet, Gystadflaen, rundkjøring Rambydalsvegen

I henhold til plan- og bygningsloven §12-8 varsles oppstart av reguleringsplanarbeid for Bekketunet, Gystadflaen, rundkjøring Rambydalsvegen i Ullensaker kommune. Planen vil bli utarbeidet som en privat detaljregulering jfr. Plan- og bygningsloven §12-3. Planarbeidet gjennomføres av Plan1 AS på oppdrag av Grefsen vedlikehold AS & Lindeberg Eiendom AS.

Planområdet er på ca. 125,6 dekar og omfatter eiendommene gnr/bnr. 117/66, 117/606, 117/18, 117/13, 117/113, 117/89, 117/96, m.fl. Planavgrensningen kan bli innskrenket ved 1.gangs behandling. Planområdet ligger på Gystad, ca. 2 km øst for Jessheim sentrum. Planområdet omfatter og avgrenses av del av Algarheimsvegen og del av Rambydalsvegen. Planlagt rundkjøring vil gjøre trafikksituasjonen bedre for trafikanter langs Algarheimsvegen/Rambydalsvegen. Reguleringen vil legge til rette bygging av ny veg og bedret trafikkavvikling og trafiksikkerhet på Gystad.



Oversiktskart og planavgrensning

P1.NO

PLAN1 AS
Postboks 373 – 2403 Elverum
Tlf: +47 948 87 777
Orgnr: 918 412 344

ELVERUM:
Lundgaardvegen 17
2408 Elverum

GARDERMOEN
Balder Allè 2
2060 Gardermoen

Formål

Formålet omfatter omlegging av Rambydalsvegen, etablering av nærings-, kombinasjon- og boligbebyggelse. Hovedelementene er i tråd med overordnede føringer. Rambydalsvegen foreslås endret ved at deler av den heves og at det etableres en ny rundkjøring i dagens kryss ved Algarheimsvegen. Dette for å forbedre den trafikale situasjonen i krysset. Tiltaket gjøres for å innfri rekkefølgekravet i kommuneplanen for å kunne utvikle utbyggingsområdene.

Det ble drøftet om det var hensiktsmessig å dele opp planforslaget, slik at bl.a. veganlegg ble regulert i egen plan. Som et utgangspunkt ble det vurdert at det var best å ha en helhetlig plan. Dersom det oppstår utfordringer i deler av planområdet under reguleringsprosessen, kan det vurderes om en oppstyking er hensiktsmessig.

Det kommer vurderes byggehøyder på 1-4 etasjer innenfor planområdet, som kommer belyses og vurderes nærmere i plandokumententen. I tillegg skal det planlegges og vurderes kombinert formål for eiendommene rundt ny rundkjøring - Nord for ny rundkjøringen der gamle Nabo ligger, samt sørvest for ny rundkjøring.

Det er ønskelig å bygge så nærme som mulig mot fylkesvegene.

For nærmere informasjon vises til vedlagt planinitiativ og referat fra oppstartsmøte.

Forhold til gjeldende planer

Planområdet er i arealdelen avsatt til bolig- og næringsformål, samt LNF i kommuneplanen for Ullensaker 2021-2030, vedtatt 23.03.21.

Planen erstatter og grenser inntil flere reguleringsplaner, samt to pågående reguleringsplaner i området.

1. Del av Ekornrudvegen, kryss med RV174, 28.02.2005
2. Detaljreguleringsplan for Hoppensprett barnehage på Gystad, 26.04.2011
3. Gang/sykkelveg langs Rv. 174, 07.01.1985
4. Dagligvareforretning på 117/66 og del av 117/18, Gystad, 28.10.2002
5. B-22 Gystad, 31.03.1982
6. Sandbo, gnr. 43 bnr. 19, 20 m.fl., 20.10.1998
7. Lundtomta, 27.08.2019

Utbyggingsavtale:

Iht. pbl § 17-4 varsles samtidig oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale for det aktuelle området mellom Grefsen vedlikehold AS, Lindeberg Eiendom AS & Ullensaker kommune vedrørende partenes ansvar knyttet til utviklingen av området.

Konsekvensutredning

Forslaget forventes ikke å ha vesentlig virkning for miljø og samfunn. Ut fra de planlagte tiltakenes karakter og omfang er det i samråd med kommunen vurdert dit hen at planen ikke omfattes av § 6 i forskrift om konsekvensutredning. Planen utløser ikke krav om utredning.

Medvirkning

Eventuelle merknader og uttalelser til varsel om oppstart av planarbeid kan **innen 22.09.2024** sendes: Plan1 AS, Lundgaardvegen 17, 2408 Elverum, eller e-post: hau@p1.no, med kopi til Vefsn kommune på postmottak@ullensaker.kommune.no eller til Ullensaker kommune, Postboks 470, 2051 Jessheim.

Spørsmål kan rettes til: Plan1 AS på tlf. 45919853 eller e-post hau@p1.no

Berørte parter, naboer og statlige og regionale myndigheter blir varslet direkte. I tillegg er varsel om oppstart av reguleringsplanarbeider, planinitiativet og referat fra oppstartsmøtet lagt ut på kommunens hjemmeside: <https://www.ullensaker.kommune.no>

Med vennlig hilsen



Henri Auer
Arealplanlegger

Vedlegg:
Planinitiativ
Referat fra oppstartsmøte
Planavgrensning