

Planinitiativ. Detaljregulering for Bekketunet, Gystadflaen, rundkjøring Rambydalsvegen

a) Formålet med planen

Formålet med planen er å regulere eiendommene gbnr. 117/7, 117/3, 117/18, 117/606 til boligbebyggelse, samt krysset Rambydalsvegen/Algarheimsvegen til rundkjøring med GSV/fortau. Det er ønskelig med oppstartsmøte for rundkjøringen og boligområdene. Ved oppstartsmøte er det ønskelig å diskutere om planen skal deles opp i to detaljreguleringer, der veginfrastrukturen er en egen prosess, og næring- boligområdene er en egen prosess.

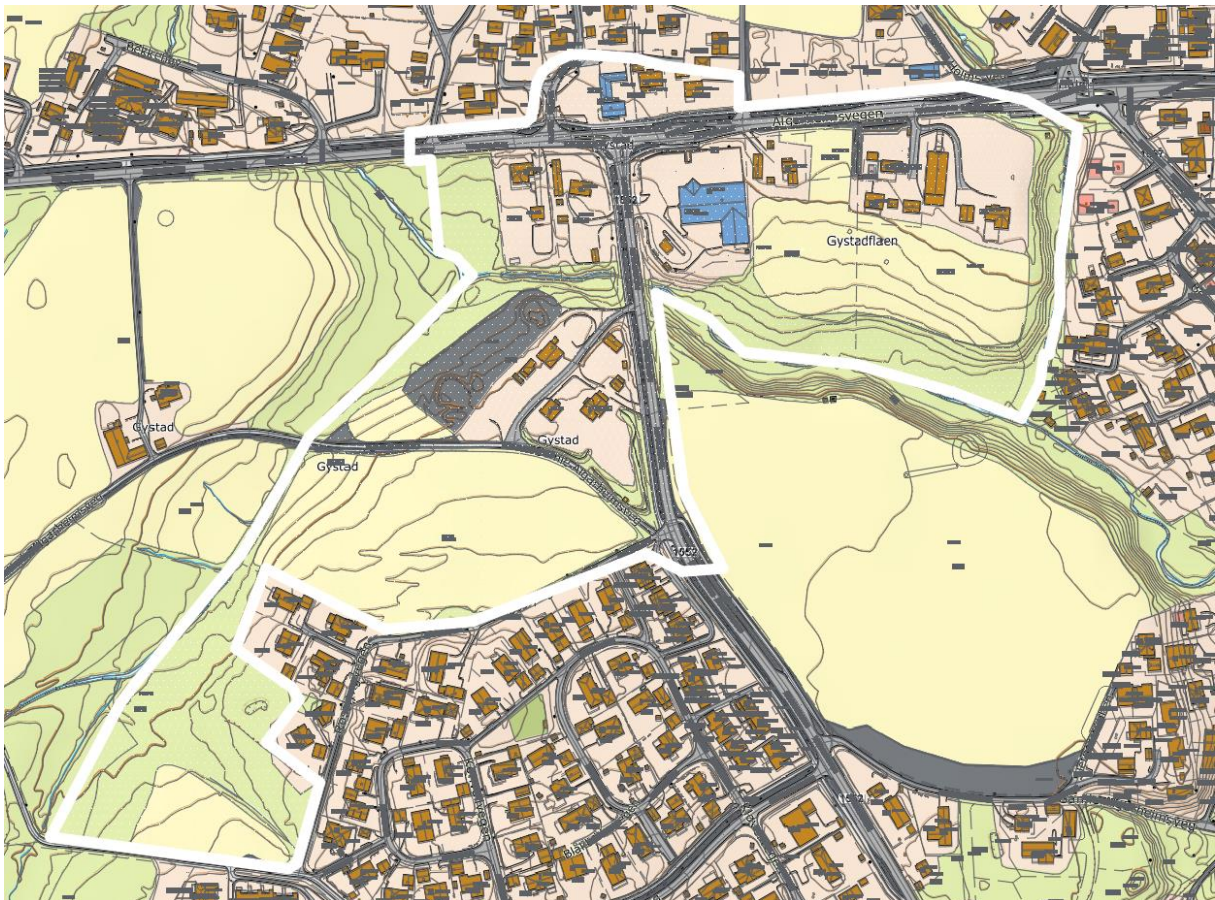
- Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver/utbygger.

Plankonsulent: Plan1 AS

Tiltakshaver: Grefsen vedlikehold AS

b) Planområdet og om planarbeidet vil få virkninger utenfor planområdet

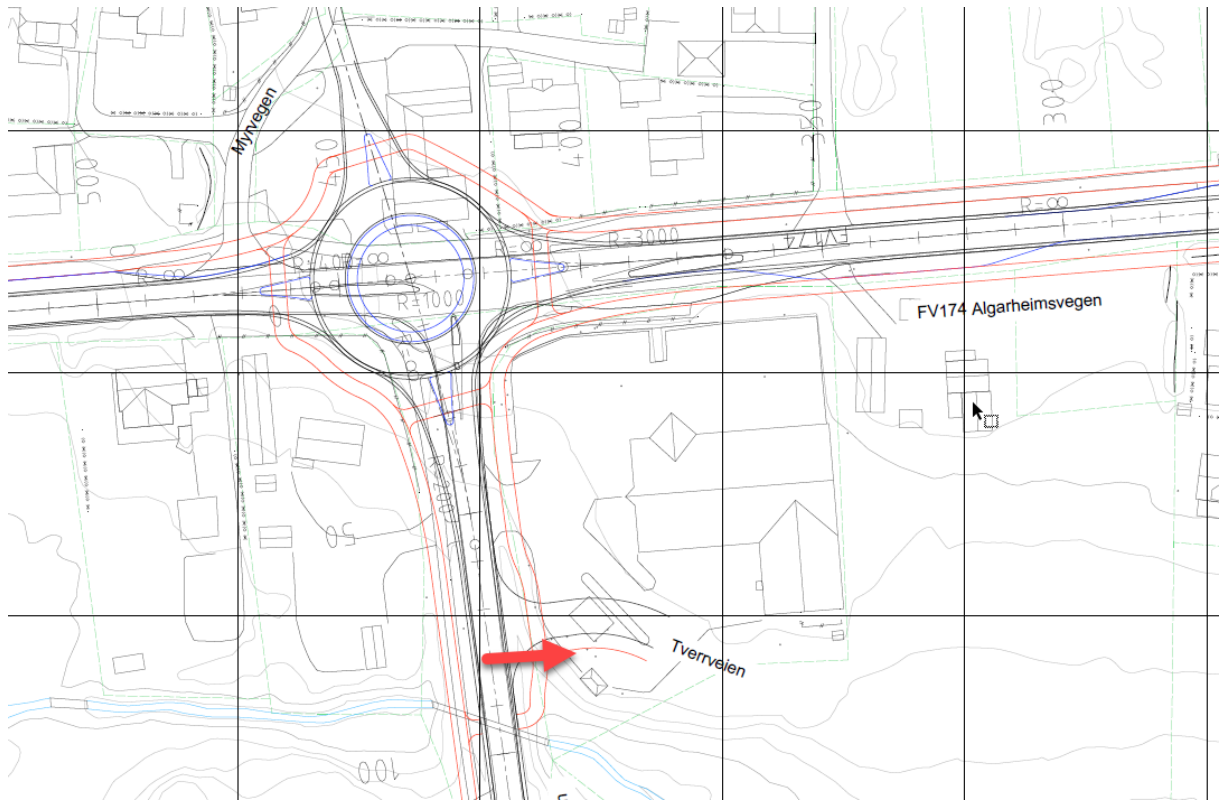
Planområdet ligger på Gystad, ca. 2 km øst for Jessheim sentrum. Planområdet omfatter og avgrenses av del av Algarheimsvegen og del av Rambydalsvegen. Cirka planavgrensning er vist på figuren under. Planlagt rundkjøring vil gjøre trafikksituasjonen bedre for trafikanter langs Algarheimsvegen/Rambydalsvegen. Reguleringen vil legge til rette bygging av ny veg og bedret trafikkavvikling og trafiksikkerhet på Gystad. Området er på ca. 122 daa.



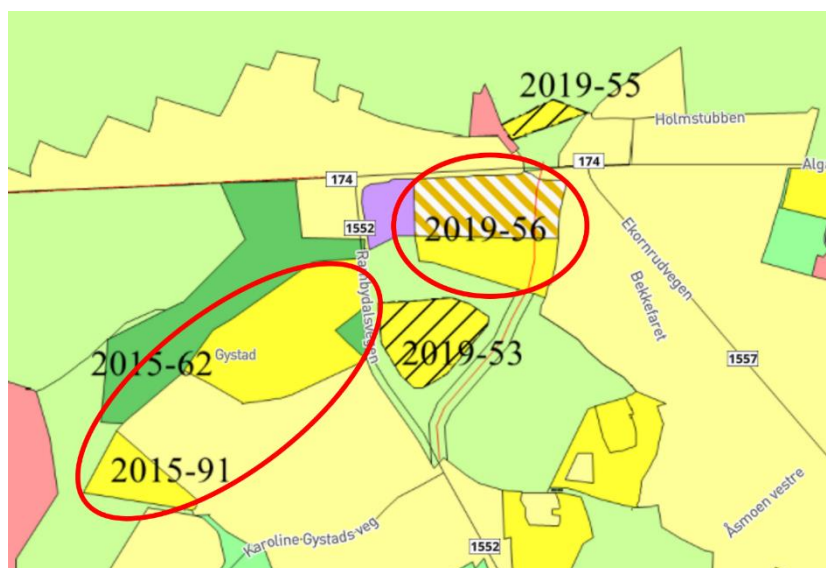
Kart med planavgrensning følger vedlagt.

c) Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Hensikten med detaljreguleringen er å bedre trafikkavviklingen og trafikksikkerheten i området Gystad. Planen legger til rette for ny rundkjøring i eksisterende kryss som kobler sammen Algarheimsvegen og Rambydalsvegen. I tillegg skal det detaljreguleres boliger innenfor områdene vist i utsnitt nedenfor.



- Skisse av ønsket tiltak, ny rundkjøring.



- Områder som skal detaljreguleres for utbygging av boligformål.

I nåværende kommuneplan 2021-2030, vedtatt 23.03.21, er det satt rekkefølgekrav i bestemmelsene 4.4 for byggeområdene på Gystad som sier:
«Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen»

«Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.»

d) Utbyggingsvolum og byggehøyder

Boligområdene er tiltenkt konsentrert småhusbebyggelse, arealet mot Algarheimsvegen kan vurderes bygges tettere og høyere enn to etasjer. I tillegg er det mulig med næringslokaler innenfor området.

Det er laget foreløpige illustrasjoner for Bekketunet og Gystadflaen.





e) Funksjonell og miljømessig kvalitet

Dette vil bli et område med ny veginfrastruktur, boligområder, kombinert formål næring/bolig med, tilhørende parkering, grønnstruktur og lekeplasser. I kommuneplanens bestemmelser for deler av området står det:

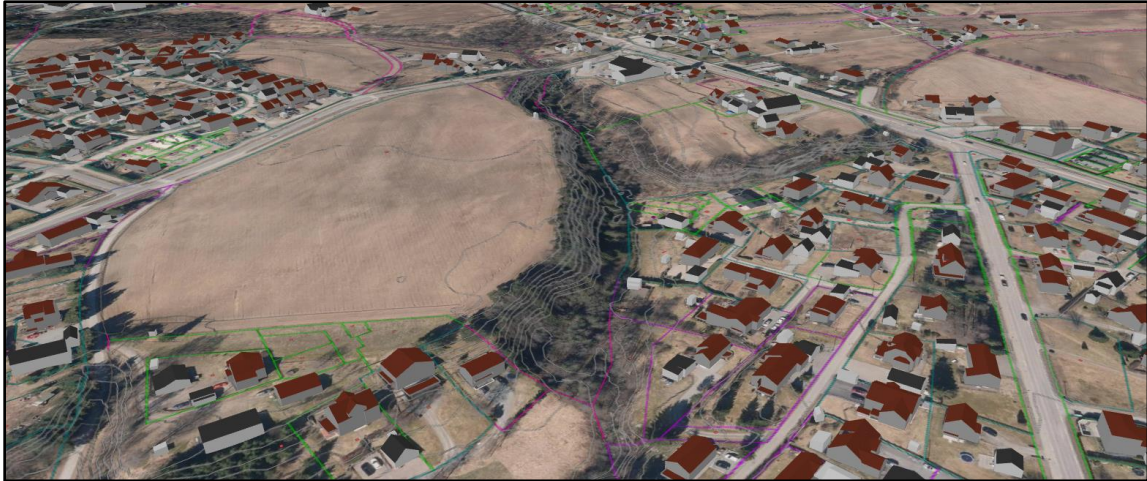
«Lokalsentrene skal utvikles med «strøktjenende tilbud» som nærbutikk, frisør, blomster osv. som betjener eksisterende tettsted/bydel. Tjenestetilbudet skal dekke behovet til de som bor i nrområdet, men ikke ha et handel- eller tjenestetilbud som trekker kunder fra andre deler av kommunen. Et helhetlig handels- og tjenestetilbud skal lokaliseres til Jessheim og Kløfta».

Boligområdene vil ha grøntarealer med f.eks. trær/busker/hekk, som vil være positivt i fht. overvannshåndtering og blågrønn faktor. Veginfrastrukturen vil ha grøfter som håndterer overvannet.

f) Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

Gystad ligger på randen av et brelvdelta fra Hauer setertrinet. Terrenget er i hovedsak flatt, men på grunn av Pinnebekkens erosjon i løsmassene, går det et dalsøkk sør/sør-øst for planområdet og en arm som går nordover til Algarheimsvegen. Flaten ligger på cirka kote +200 og Pinnebekken på cirka kote +192. Skråningen mot bekkens i sør er bratt med helling på opptil 1:1,5. Marin grense ligger ifølge NGU på kote +207.

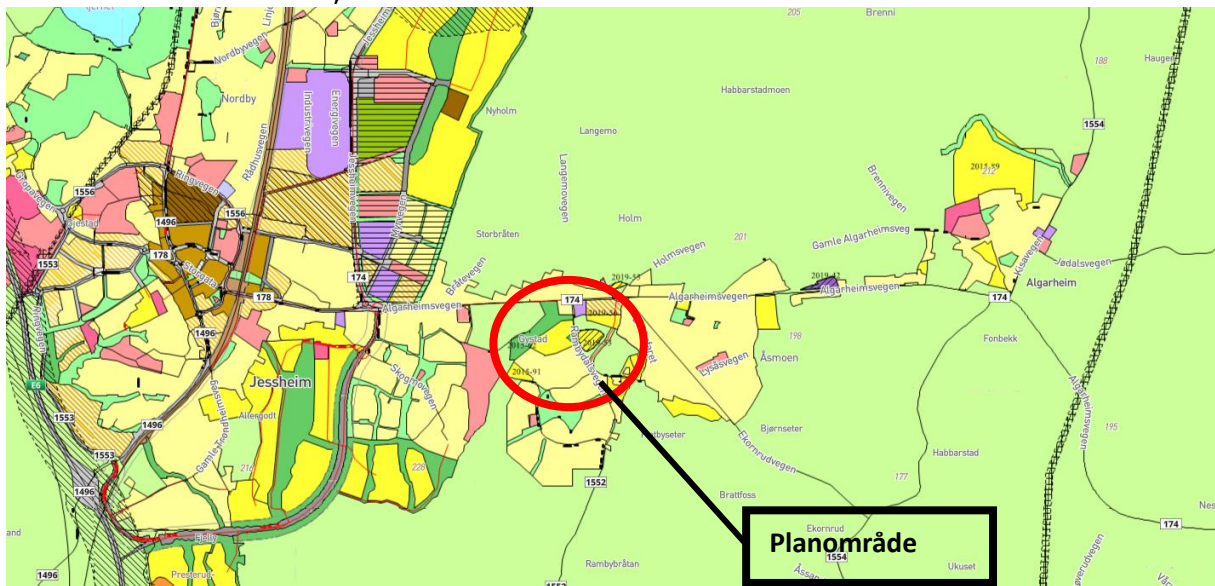
Landskapet består av dyrka mark omkranset av veger og tett småhusbebyggelse. Vegetasjonen er i hovedsak knyttet til grøntsonen langs Pinnebekken.



g) Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplanen

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



Bestemmelsene

I kommuneplanens bestemmelser med retningslinjer er følgende paragrafer sentrale for planforslaget:

§4 Krav til teknisk-, grønn- og sosial infrastruktur

4.4 Særlige krav til de enkelte områdene – rekkefølgekrav

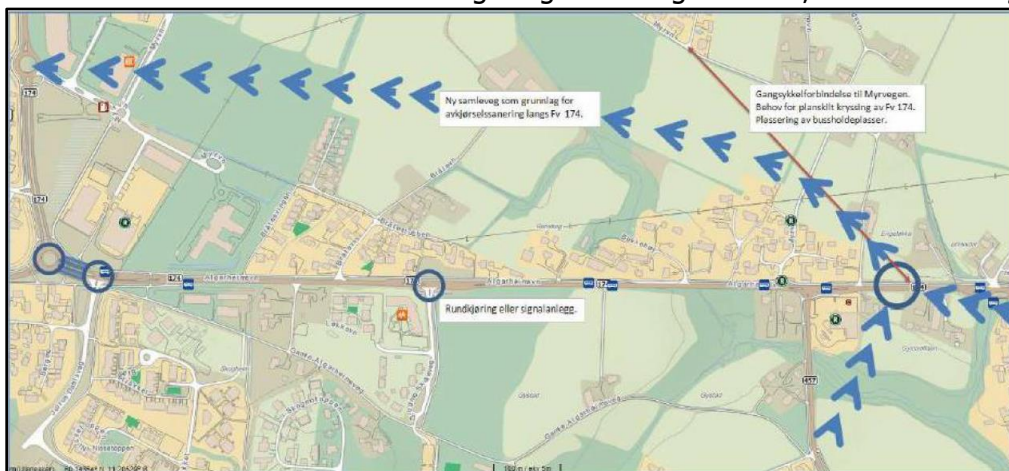
Områdebetegnelse	Navn/sted	Rekkefølgekrav
2015-62 2015-91 2019-56	Gystad	Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambdalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambdalsvegen.

2019-56	Gystad	Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.
Byggeområdene langs Pinnebekken	Gystad	Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.

Planbeskrivelsen

Det er utført trafikkutredninger i forbindelse med kommunedelplanene for Jessheim som avdekker behov for økt vegkapasitet inn til Jessheim fra øst. Det er: «Trafikkanalyse Jessheim», COWI AS (januar 2012) og «Hovedvegforbindelse Jessheim sør», Asplan Viak (mars 2014). Prognoser viser behov for firefelts veg på områdene vest for Rambydalsvegen rundt 2030.

Rambydalsvegen kan være et alternativ for trafikk som skal i retning Kløfta/Sørum/Oslo fra boligområdene i Fladbyseter- og Skogmoområdet, men skal ikke oppgraderes for å kunne ta mer trafikkvekst. Trafikken vil i stor grad gå i retning sentrum, Gardermoen og E6.

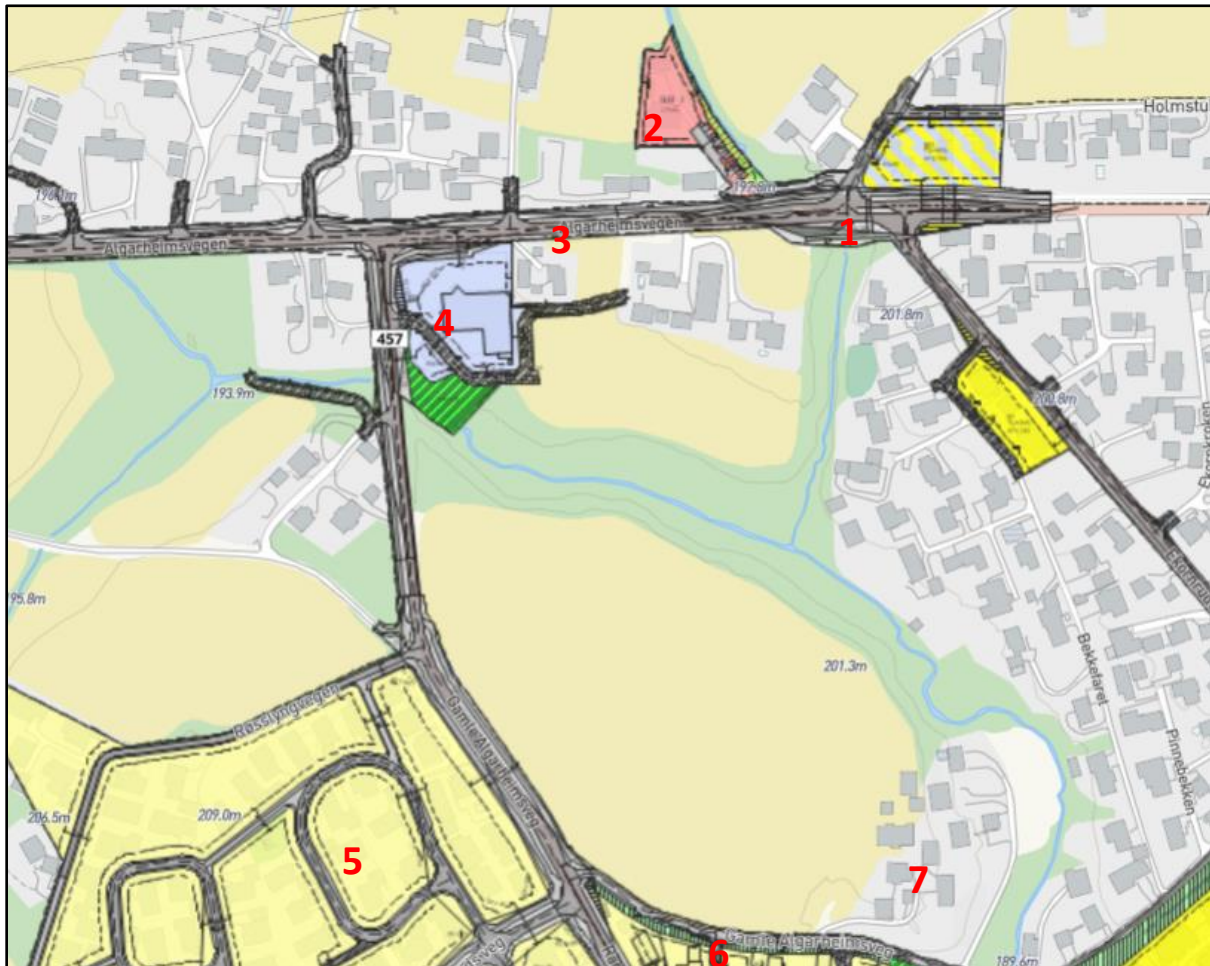


Prinsippkisse til ny samleveg/avlastningsveg til fv. 174 mellom Gystadmarka-området og Fv. 457 Rambydalsvegen ved Fladbyseter/Ekornrud («Trafikkanalyse Jessheim», januar 2012, COWI AS).

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



Gjeldende reguleringer i området. Ca. planområdet er vist med svart stiplet strek. (kilde: www.kommunekart.no)

h) Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet

Det er vesentlig for tiltakshaver at det gis forutsigbarhet, både i fht. formål og omfang. Arealet avsatt til nærings- boligbebyggelse ønskes fortettes. Akerhus fylkeskommune vil ha vesentlig interesse for prosessen av den nye rundkjøringen og annen teknisk infrastruktur som berører fylkesvegene. Statsforvalteren vil ha vesentlige interesser da de hadde innsigelser til forrige plan.

i) Hvordan samfunnssikkerhet skal ivaretas, blant annet gjennom å forebygge risiko og sårbarhet

Det vil bli prosjektert en oversiktig rundkjøring med tilhørende gang- og sykkelveg/fortau. Det er også bygd GSV og fortau langs Rambydalsvegen og Algarheimsvegen.

Planområdet vurderes som lite flom- og skredutsatt. Eksisterende kulverter i bekkene er innmålt og registrert. Norconsult har utarbeidet en flomvurdering av Pinnebekken gjennom planområdet, datert 09.02.2018. Flomberegningene er gjort med gjentakintervall på 200 år, og er iht. NVEs retningslinjer for flom- og skredfare i arealplaner og TEK17 ilagt et klimatillegg på 20%. Beregningene er også kontrollert mot 50% klimapåslag etter ønske fra kommunen.

Algarheimsvegen og Rambydalsvegen genererer trafikkstøy som berører dagens boliger

j) Hvilke berørte offentlige organer og andre interesserte som skal varsles om planoppstart

Det vil være de som framgår av liste som mottas fra kommunen. I hovedsak er det Statsforvalteren, Fylkeskommunen, Statens vegvesen, NVE, Elvia, Ruter, Øvre Romerike brann og redning, Statskog, relevante interesseorganisasjoner/foreninger, naboer o.a.

- Vurder bruk av utbyggingsavtale. Dette punktet bør også tas med i varslingsannonsen.

Det kan være behov for utbyggingsavtale. Avklares ved oppstartsmøte.

k) Prosesser for samarbeid med kommunen og andre, og medvirkning fra berørte fagmyndigheter, grunneiere, festere, naboer og andre berørte

Det vil bli varslet med brev og kunngjøring i Romerikes Blad når reguleringsarbeidet igangsettes. Ut fra de uttalelser som mottas vil det bli vurdert behov for egne kontakter og møter.

- Planlegges det nye veger som trenger eget vegnavn? Adresser må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det krever egen sak om adressering.

Det planlegges nye veger for boligområdene.

- Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert (dvs. maks 6 mnd.)?

Kartgrunnlag er oppdatert.

- Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise? Hvis nei vil det bli krav om oppmålingsforretning.

Det er noen usikre grenser innenfor planområdet.

l) Vurderingen av om planen er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger, og hvordan kravene i tilfelle vil kunne bli ivaretatt.

Planforslaget er vurdert i henhold til plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift. Etter § 4 i forskrift om konsekvensutredninger skal forslagstiller vurdere om planforslaget faller inn under kriteriene for konsekvensutredning. Dette skal igjen verifiseres av ansvarlig myndighet. Vurderingen er gjort i tidligere notat for vurdering av konsekvensutredning, datert 11.05.18, som er verifisert av kommunen.

Forskriften skiller mellom planer som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram, jf. forskriften § 6, og planer etter § 8 som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger etter § 10. I § 10 skal det vurderes om planen kommer inn under kriterier for vurderingen av om en plan eller et tiltak kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. For reguleringsplaner etter § 8 som skal konsekvensutredes, er det ikke krav om planprogram.

Det er vurdert at planforslaget ikke kommer inn under § 6, men at planen skal konsekvensutredes etter § 8 på grunn av vesentlige virkninger for miljø eller samfunn. Vegen vil berøre hensynet til jordvern, grønnstruktur, kulturminner, vassdrag og naturmangfold.

Ihht. gebyrregulativet til Ullensaker kommune er oppstartsmøte gebyrbelagt. Hvem skal fakturaen sendes til?

Grefsen Vedlikehold AS
Org.nr: 950 902 957
Henrik Bulls veg 48
2067 Jessheim