

Planinitiativ

PORTEN 1, ULLENSAKER KOMMUNE

DETALJREGULERINGSPLAN

23.10.2024

Innhold

1	Formålet med planen	3
2	Planområdet	3
2.1	Beliggenhet	3
2.2	Planavgrensning.....	4
3	Innledende stedsanalyse	5
4	Plansituasjon og relevante overordnede føringer	8
4.1	Statlige føringer	8
4.2	Regionale planer	8
4.3	Kommunale planer	9
4.4	Gjeldende plan.....	10
4.5	Pågående planarbeid	10
5	Planlagte tiltak	11
5.1	Planlagt bebyggelse.....	11
5.2	Arealer.....	12
5.3	Adkomst og parkering.....	13
5.4	Aktuelle reguleringsformål.....	13
6	Virknings på omgivelsene.....	14
6.1	Funksjonell og miljømessig kvalitet.....	14
6.2	Landskap og omgivelser	14
6.3	Aktuelle utredninger	14
7	Planprosess og medvirkning.....	15
8	Vurdering av behov for konsekvensutredning.....	15

1 Formålet med planen

AFRY Ark Studio utarbeider, på oppdrag fra Ullensaker kommune, detaljreguleringsplan for Porten 1 i Jessheim. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av barnehage, omsorgsboliger, og barne- og avlastningsboliger med tilhørende uteområder, adkomst og parkering.

Den skisserte bebyggelsen vil hovedsakelig ligge på kommunens tomt med adresse Porten 1 (gnr. 142 bnr. 18), som ligger i tilknytning til eksisterende barnehage (Nordby barnehage).

Prosjektet har bakgrunn i politiske vedtak om oppstart av reguleringsarbeid for bygging av omsorgsboliger og utvidelse av eksisterende barnehage i Porten.

2 Planområdet

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Jessheim i Ullensaker kommune, rett ved Nordby stasjon, som ligger 1,5 km nord for Jessheim sentrum. Det ligger sentralt i et etablert småhusområde bestående av eneboliger og rekkehus som hovedsakelig ble oppført på 1960- og 70-tallet.

Topografien i området er flat, og det er ingen fremtredende landskapstrekk utenom jernbanetraseen rett øst for planområdet.



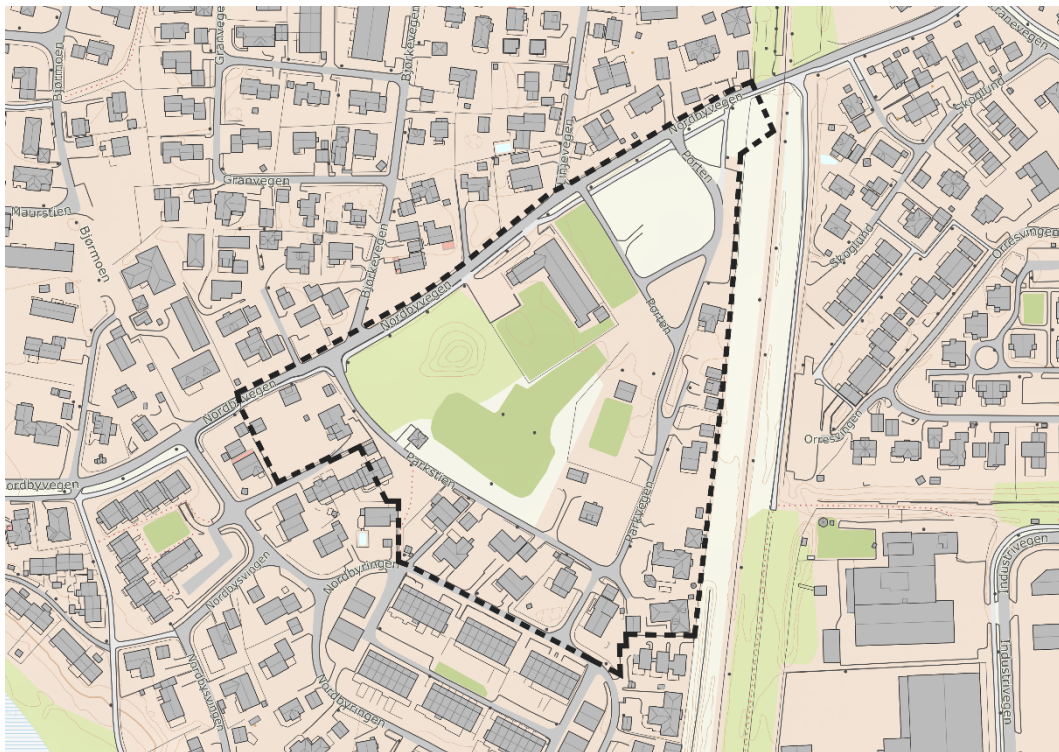
Forbi planområdet går den kommunale veien Nordbyvegen, som inntil nylig har hatt kryssing i plan for biltrafikk, men denne er nå kun åpen for gående og syklende. Det pågår arbeid med etablering av planfri undergang for kryssing av jernbanen. Det er skiltet 30-sone ved innkjøring til Nordbyvegen fra fv. 1496 Trondheimsvegen i vest.

Planområdet omfattes ikke av gul eller rød støysone for veitrafikk, men av gul støysone for jernbane.

Det er ca. 100 meter gangavstand til Nordby stasjon på hovedbanen, 7 minutters gangavstand til Kremmerhuset busstopp med avganger for linje 420 og 430, 7 minutters gangavstand til Tiurkroken busstopp med avganger for linje 438, og 10 minutters gangavstand til Skogtun busstopp med avganger for linje 420, 430, 437, 438 og 3771.

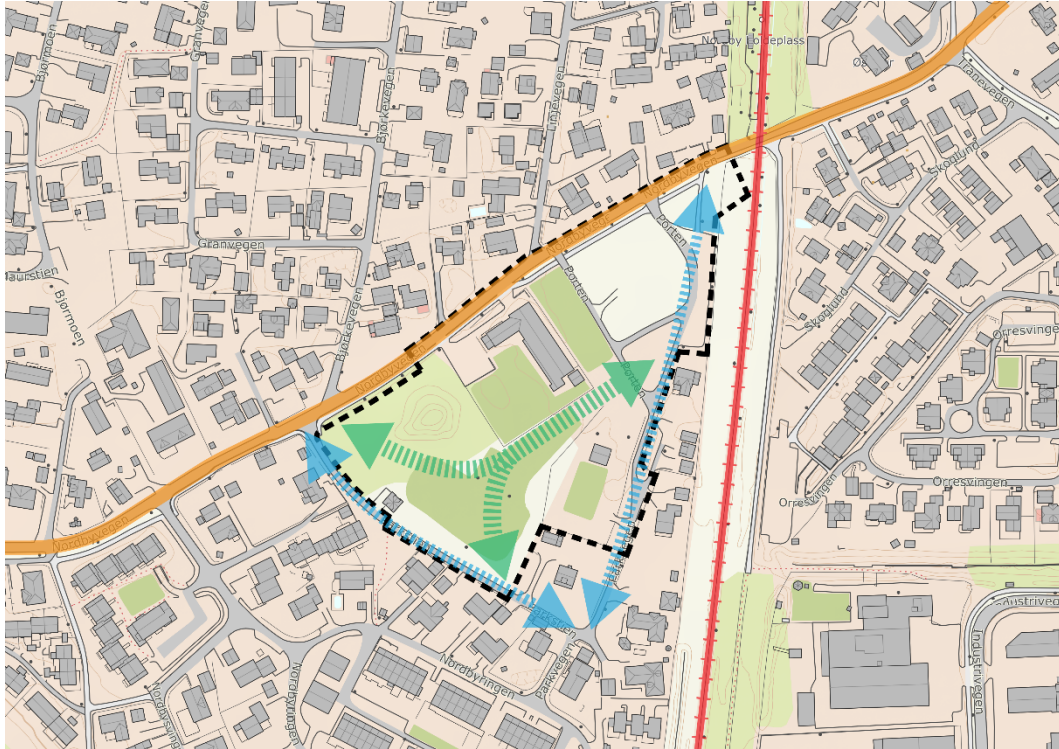
2.2 Planavgrensning

Foreslått planavgrensning omfatter kommunens eiendommer i Porten 1 (gnr/bnr 142/18), eksisterende Nordby barnehage (gnr/bnr 142/129), og deler av Nordbyvegen (gnr/bnr 221/4), samt deler av Bane Nors eiendom rundt jernbanetraseen (gnr/bnr 135/515). I tillegg omfattes de private eiendommene med gnr/bnr 5/18, 5/36, 5/54, 5/150, 19/10, 19/232, 142/16, 142/69, 142/168, 175/100, 175/103, 175/104, 175/105, 175/106, 175/107, 175/108 og 175/113. Foreslått planområde utgjør 49,7 daa, og kan bli justert i løpet av planprosessen.

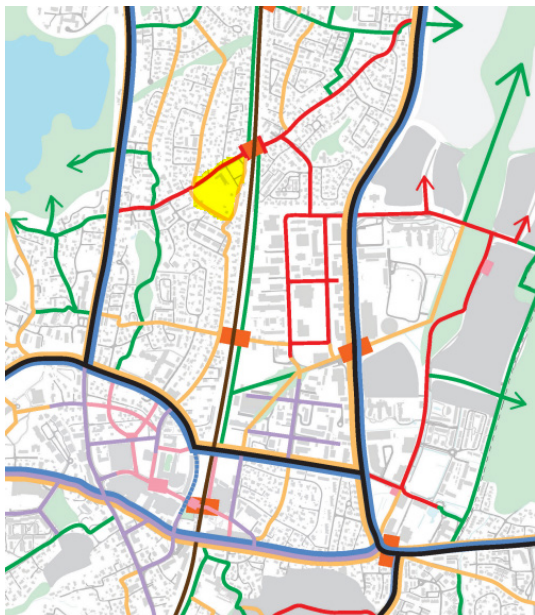


3 Innledende stedsanalyse

Planområdet ligger i et rolig og etablert småhusområde med hovedpreg av frittliggende eneboligbebyggelse. Området er relativt flatt og ligger sentralt ved Nordby stasjon og med gode gang- og sykkelforbindelser til omgivelsene.

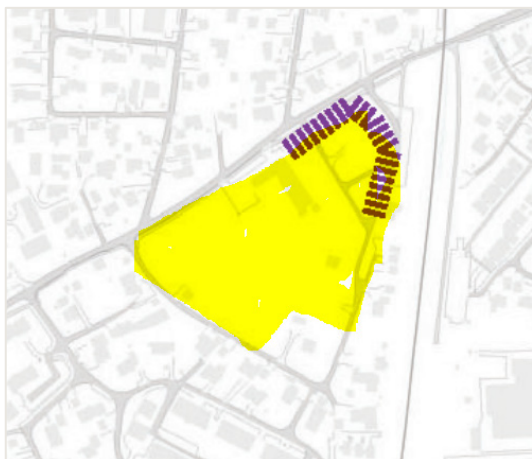


Figur 1: Overordnet innledende stedsanalyse. Kartene viser opprinnelig foreslått planavgrønsning.



Mobilitet, gatebruk og viktige forbindelser (ref. temakart fra Byplan Jessheim 2050)

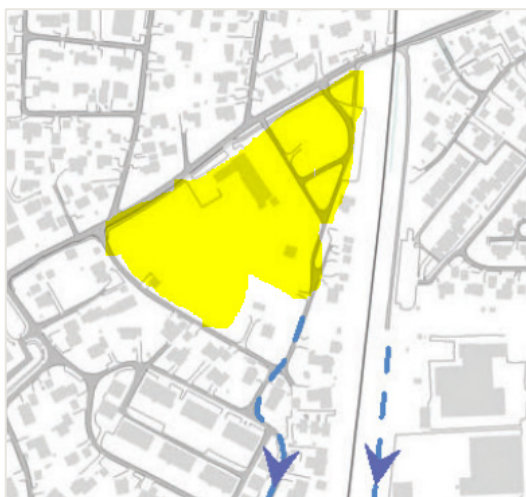
- (Planområdet er markert med gult)
- Nordbyveien, nord for planområdet, er vist som hovedveg for bil med gode gang- og sykkelforbindelser (røde linjer)
 - Parkveien og Porten er vist som hovedforbindelser for gående og syklende (oransje linjer)
 - Nordby stasjon er vist som nye krysninger for bane og veg (rød firkant)
 - Øst for jernbanen ligger viktige turforbindelse til grøntområder (grønn linje)



Siktlinjer, akser, fondmotiv og portaler (ref. temakart fra Byplan Jessheim 2050)

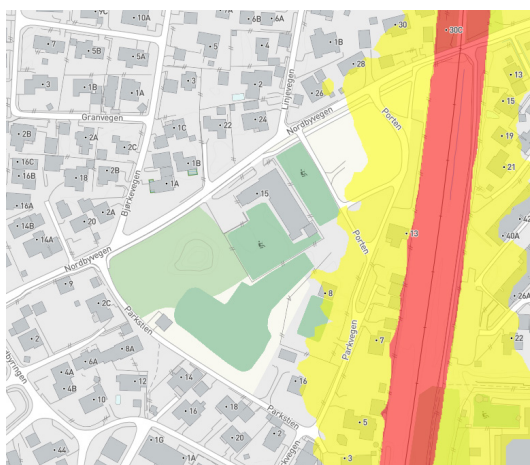
Temakartet viser markering av en portal på tomten Porten, nordøst i planområdet (portal vist med lilla markering, planområdet er markert i gult).

For portaler stilles det særlig krav til kvalitet, utforming og fjernvirkning.



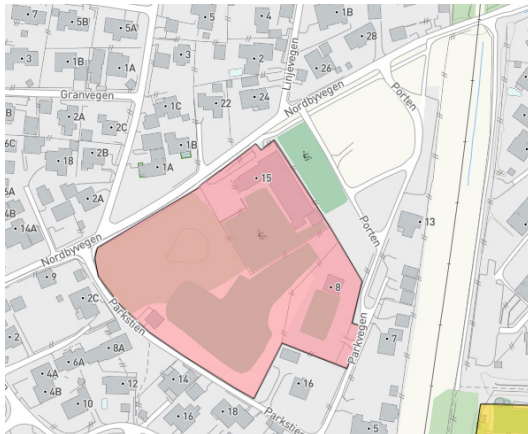
Overvann og flom (ref. temakart fra Byplan Jessheim 2050)

Temakartet viser at det skal gå en stor og viktig flomvei sørøst i planområdet (blå piler)



Støy (ref. kommunens temakart)

Det er på kommunens temakart for støy ikke registrert støy fra de omkringliggende veiene til planområdet, men planområdet er utsatt for støy fra jernbanen i øst og ligger delvis i gul støyzone.



Friluftsliv

Tomten for eksisterende barnehage samt velforeningens eiendom er registrert som kartlagte friluftsområder i kommunens kartgrunnlag.

Kulturmiljø og kulturminner (ref. temakart fra Byplan Jessheim 2050)

Det er ikke registrert kulturmiljø eller kulturminner direkte i tilknytning til planområdet

Grønnstruktur og naturmangfold (ref. temakart fra Byplan Jessheim 2050)

Det er ikke registrert verdifull grønnstruktur i tilknytning til planområdet.

Snarveger (ref. temakart fra Byplan Jessheim 2050)

Det er ikke registrert snarveier i tilknytning til planområdet.

Grunnforhold (ref. temakart fra Byplan Jessheim 2050)

Området har ikke registrert kvikkleire, men grunnforhold må utredes da planområdet ligger innenfor marin grense i et område med marine avsetninger.

4 Plansituasjon og relevante overordnede føringer

4.1 Statlige føringer

Statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging

Hensikten med retningslinjene er å oppnå samordning av bolig-, areal- og transportplanleggingen og bidra til mer effektive planprosesser og god steds- og byutvikling.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen

Formålet med retningslinjene er å:

- Synliggjøre og styrke barn og unges interesser i all planlegging og byggesaksbehandling etter plan- og bygningsloven.
- Gi kommunene bedre grunnlag for å integrere og ivareta barn og unges interesser i sin løpende planlegging og byggesaksbehandling.
- Gi et grunnlag for å vurdere saker der barn og unges interesser kommer i konflikt med andre hensyn/interesser.

Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen T-1442/2021

Formålet med retningslinjen er å legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Retningslinje for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520)

Hensikten med retningslinjen er å forebygge helseeffekter av luftforurensninger gjennom god arealplanlegging. anbefalte luftforurensningsgrenser skal legges til grunn ved planlegging av ny virksomhet eller bebyggelse. I rød sone skal følsom bebyggelse unngås, mens gul sone er en vurderingssone.

4.2 Regionale planer

Regional areal- og transportplan for Oslo og Akershus (2015)

Hensikten med planen er å bidra til at matutbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. Det skal bygges videre på dagens struktur med levende lokale byer og tettsteder.

Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030, 19.12.2016

Planen skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og kommunal og statlig planlegging og virksomhet. Akershus skal være et levende velferdssamfunn med fysisk aktivitet som en naturlig del av dagliglivet i alle livets faser. Formålet med planen er å utvikle Akershus til et bærekraftig fylke og et godt sted å leve.

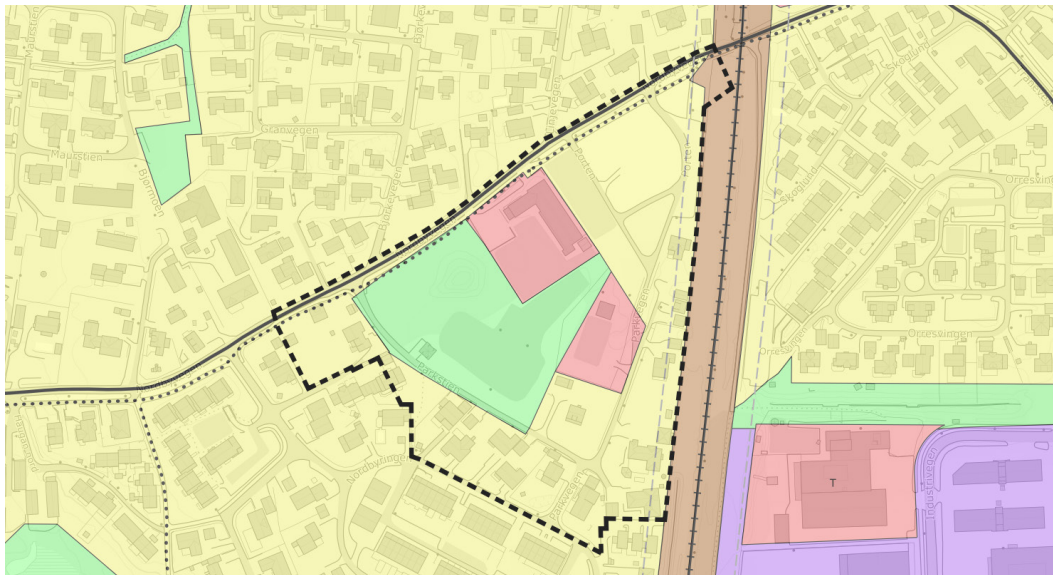
Regional plan for klima og energi i Akershus, vedtatt 18.06.2018

Planen bidrar til å stake ut en felles retning for klimaarbeidet i fylket. Det må utarbeides strategier for å tilpasse klimaendringene som kommer, og denne planen tar for seg de største utslippskildene i Akershus og hvor de største utslippskuttene kan gjøres.

4.3 Kommunale planer

Kommuneplans arealdel 2021 – 2030, vedtatt 23.03.21

Planområdet er i gjeldende kommuneplan avsatt til *Boligbebyggelse, Offentlig eller privat tjenesteyting, Park og Bane*.



Figur 2: Utsnitt fra gjeldende kommuneplan. Planavgrensning er vist med sort stiplet linje.

Byplan Jessheim 2050 (på høring høsten 2023)

Byplan Jessheim 2050 er en kommunedelplan under utarbeidelse. I det foreløpige plankartet er arealet ved eksisterende barnehage og Porten foreslått endret til *Fremtidig kombinert bebyggelse og anlegg* (område K10).



Figur 3: Utsnitt fra foreløpig plankart for Byplan Jessheim 2050.

Kommunedelplan for Kulturminner og kulturmiljøer (13.06.17)

Planområdet ligger innenfor område O – Nordbymoen. Planen har ikke konkrete føringer for planområdet, men har generelt mål for området om at Nordbyvegens løp og karakter og flest mulig av de andre movegene bevares.

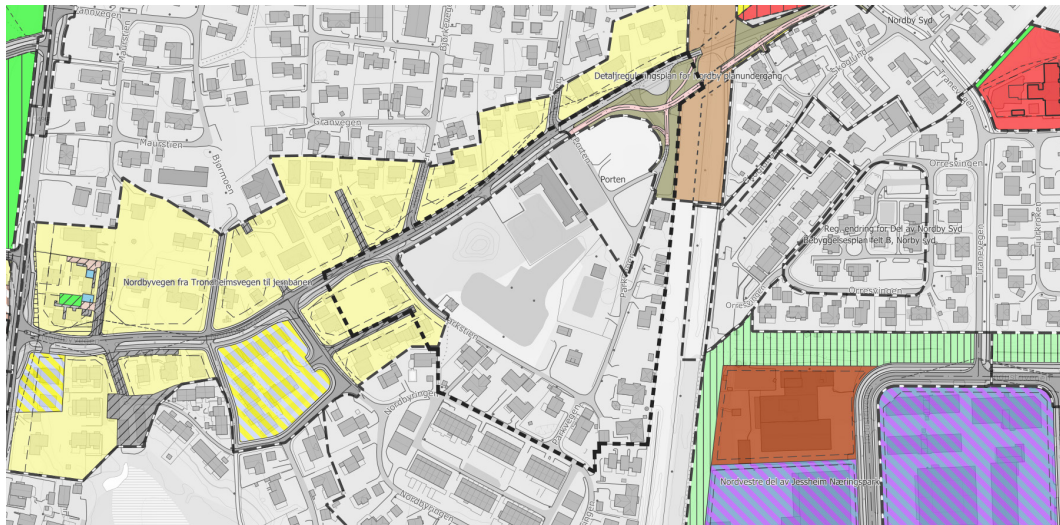
Trafikksikkerhetsplanen 2019-2029

Planovergang ved Nordbyvegen med snuhammer og tilpasning til Nordbyvegen er oppgitt som et kryss- og punkttiltak, hvor overgangen skal bygges om slik at det ikke lenger blir gjennomkjøring.

4.4 Gjeldende plan

Følgende gjeldende reguleringsplaner dekkes helt eller delvis av planområdet:

- Plan 57: *Porten*, ikrafttredelsesdato 24.06.1981
- Plan 125: *Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen*, ikrafttredelsesdato 05.02.1990
- Plan 396: *Detaljreguleringsplan for Nordby planundergang*, ikrafttredelsesdato 13.06.2023



Figur 4: Utsnitt fra kart over gjeldende reguleringsplaner i området. Planavgrensning er vist med sort stiplet linje.

4.5 Pågående planarbeid

Bane NOR har igangsatt og varslet oppstart av planarbeid for Jessheim krysningspunkt for stasjonstiltak, som ligger i tilknytning til Porten. Bane NOR ønsker å forlenge krysningssporet ved Jessheim stasjon omtrent 350 meter nordover, samt gjøre tiltak for å bedre tilgjengeligheten på stasjonen.

5 Planlagte tiltak

5.1 Planlagt bebyggelse

Planen har til hensikt å legge til rette for etablering av nye omsorgsboliger og/eller barne- og avlastningsboliger, samt utvidelse av eksisterende barnehage, med tilhørende funksjoner. I tillegg skal eksisterende barnehage og friområde reguleres.



Figur 5: Volumstudie – alternativ 1 med ca. 500 m² grunnflate på de offentlige boligene.



Figur 6: Volumstudie – alternativ 2 med ca. 1000 m² grunnflate på de offentlige boligene.

5.2 Arealer

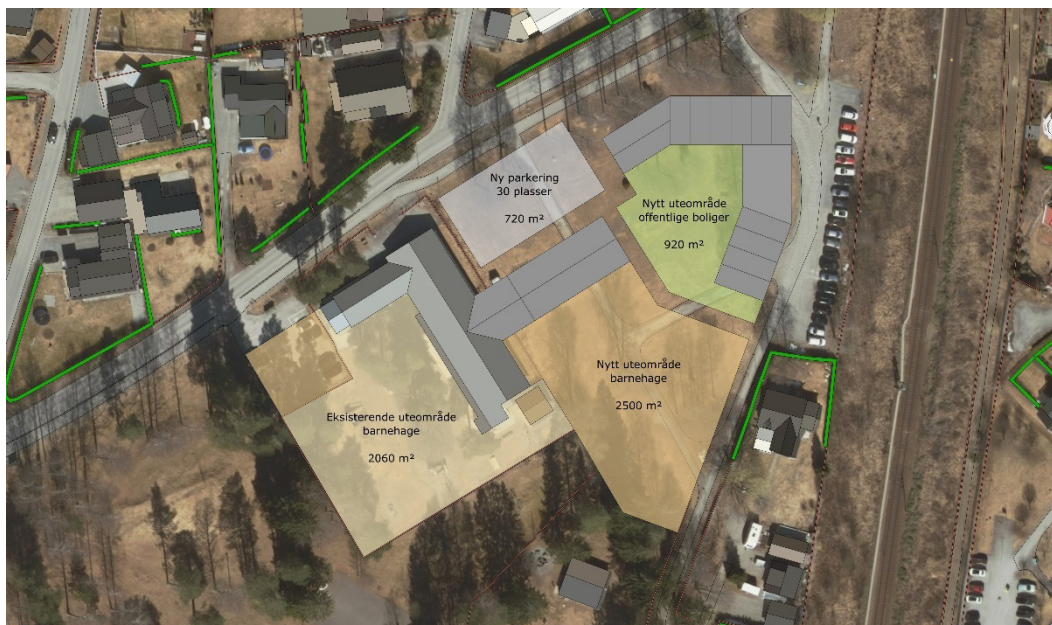
Det er skissert to alternativer for ny bebyggelse, der et bygg er utvidelse av eksisterende Nordby barnehage, mens et annet er nye omsorgsboliger og/eller barne- og avlastningsboliger med tilhørende funksjoner. I alternativ 1 er det nye barnehagebygget på ca. 1000 m² BTA i to etasjer og har plass til rundt 90 barn, mens boligbygget er på ca. 1600 m² BTA i tre etasjer og har en grunnflate på ca. 500 m². I alternativ 2 er det nye barnehagebygget på ca. 800 m² BTA i 1-2 etasjer og har plass til rundt 70 barn, mens boligbygget er på ca. 2300 m² BTA i 2-3 etasjer og har en grunnflate på ca. 1000 m². I begge alternativene er ny bebyggelse plassert med tanke på optimalisering av solforhold på utearealer og skjerming for støy fra jernbanen.

I dag ligger en eksisterende 4-avdelings barnehage innenfor planområdet (Nordby barnehage) med ca. 70 barnehageplasser. Barnehagen planlegges utvidet til ca. 140/160 barnehageplasser, dvs. med ca. 70-90 nye barnehageplasser. I henhold til Kunnskapsdepartementets Veileder for utforming av barnehagens utearealer (2006) skal små barn under tre år i gjennomsnitt ha 5,33 kvadratmeter innendørs oppholdsareal, mens store barn skal ha 4 kvadratmeter. Utearealer skal være 6 ganger innendørs oppholdsareal, dvs. 32 m² for store barn og 25 m² for små barn.

Eksisterende barnehage har 5,4 m² uteareal per barn (ifølge Barnehagefakta.no) og ivaretar arealkravet for innendørsarealer i henhold til normen. Også barnehagens uteoppholdsarealer er i henhold til normen (2060 m²). For å sikre fleksibilitet av fordeling mellom store og små barn etter fremtidige behov, legges det for den fremtidige barnehagen opp til å sikre minimum 5,33 m² uteareal per barn. I foreløpige skisser er det lagt opp til sambruk av både innendørs og utendørs arealer mellom eksisterende og ny barnehage. Skissene viser ca. 3080 m² nye uteoppholdsarealer i alternativ 1, og ca. 2500 i alternativ 2, tilsvarende henholdsvis 90 og 70 nye barn under tre år.



Figur 7: Volumstudie – alternativ 1 med eksisterende og nye utearealer og parkering.



Figur 8: Volumstudie – alternativ 2 med eksisterende og nye utearealer og parkering.

5.3 Adkomst og parkering

Det legges opp til felles adkomst og parkering for både eksisterende barnehage og den nye bebyggelsen, samt felles renovasjonsløsninger mot Nordbyvegen. Gang- og sykkeltraseer kobles til den nye kryssingen under jernbanen, som i skrivende stund er under bygging, samt til øvrige omkringliggende traseer.

5.4 Aktuelle reguleringsformål

Ønsket reguleringsformål for tiltaksområdet er *Offentlig eller privat tjenesteyting (1160)*, som omfatter både barnehage (1161) og omsorgsboliger (1168), samt samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, herunder kjøreveg (2011), fortau (2012), gang-/sykkelveg (2015), og annen veggrunn – grøntareal (2019). I tillegg er det ønskelig å regulere eksisterende park til *Friområde (3040)*.

Planforslaget skal legge opp til en fleksibilitet for ny barnehage og offentlige boliger, slik at barnehagen kan bygges enten som frittliggende barnehage, i tilknytning til omsorgsboligene, eller som tilbygg til eksisterende barnehage. Likeledes legges det opp til fleksibilitet for at boligene kan bygges både i samme bygg som barnehagen og som frittliggende og mer skjermet bebyggelse.

6 Virkninger på omgivelsene

6.1 Funksjonell og miljømessig kvalitet

De planlagte tiltakene vil gi nærområdet bedre barnehagekapasitet, og kommunen flere omsorgsboliger og/eller barne- og avlastningsboliger.

Tiltakene innebærer fortetting av et eksisterende boligområde, og vil bidra til å utnytte eksisterende infrastruktur mer arealeffektivt.

Eksisterende park ivaretas gjennom regulering til friområde, og sikres dermed mot utbygging.

6.2 Landskap og omgivelser

Planområdet ligger på en relativ flat tomt, med unntak av en mindre forhøyning i parken i sørvest. Ny bebyggelse vil ha høyder tilsvarende omkringliggende bebyggelse og ligge litt tilbaketrukket mot Nordbyvegen. Bebyggelsen vil derfor ikke gi vesentlige fjernvirkninger, men omsorgsboligene vil være eksponert mot jernbane og undergangen ved Nordby stasjon.

Planforslaget vil medføre noe økt trafikk i forhold til dagens situasjon, men området ligger i tilknytning til gode gang- og sykkelforbindelser og det vil tilrettelegges for arealeffektive trafikkarealer ved sambruk av avkjørsel og parkeringsareal. Det vil i forbindelse med planarbeidet bli utarbeidet en trafikkanalyse som vil analysere eksisterende og fremtidig situasjon og peke på avbøtende tiltak.

6.3 Aktuelle utredninger

Det vil i forbindelse med planarbeidet bli utarbeidet ROS-analyse, trafikkanalyse, støyrapport, geoteknisk rapport, og VAO-rammeplan.

7 Planprosess og medvirkning

Krav til medvirkning er forankret i plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 5, og prosessen vil følge dette. Oppstart av planarbeidet kunngjøres etter lovens krav gjennom annonsering i Romerikes Blad og på kommunens nettsider. I tillegg vil offentlige organer og høringsinstanser, grunneiere og tilgrensende naboer varsles særskilt.

Da planområdet hovedsakelig er en byggetomt i dag, er det ingen vesentlige interesser som berøres av planområdet, forutsatt at hensynet til grønnstruktur, park og jernbane blir ivaretatt.

Det legges opp til koordinering med eksisterende barnehage vedrørende sambruk av arealer.

8 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Planinitiativet er vurdert opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Det følger av forskrift om konsekvensutredning (KU) av 2017 § 6 første ledd bokstav b at planer og tiltak nevnt i vedlegg 1 alltid skal konsekvensutredes. Planen omfattes ikke av vedlegg 1.

Videre følger det av § 8 bokstav a at reguleringsplaner nevnt i forskriftens vedlegg 2 skal konsekvensutredes hvis de kan få «vesentlige virkninger for miljø og samfunn», jf. forskriftens § 10. I allerede regulerte områder er det størrelsen på endringen, sett i forhold til gjeldende plan som er utgangspunkt for vurderingen. Planområdets arealformål er i henhold til viste arealformål i forslaget til kommunedelplanen Byplan Jessheim 2050. Etter en samlet vurdering anses tiltaket til ikke å medføre vesentlige virkninger på miljø og samfunn, og det utløser dermed ikke behov for konsekvensutredning.