

«Navn»  
«Adresse»  
«Poststed»

Dato  
23/10/2024  
Vår referanse  
D0187797

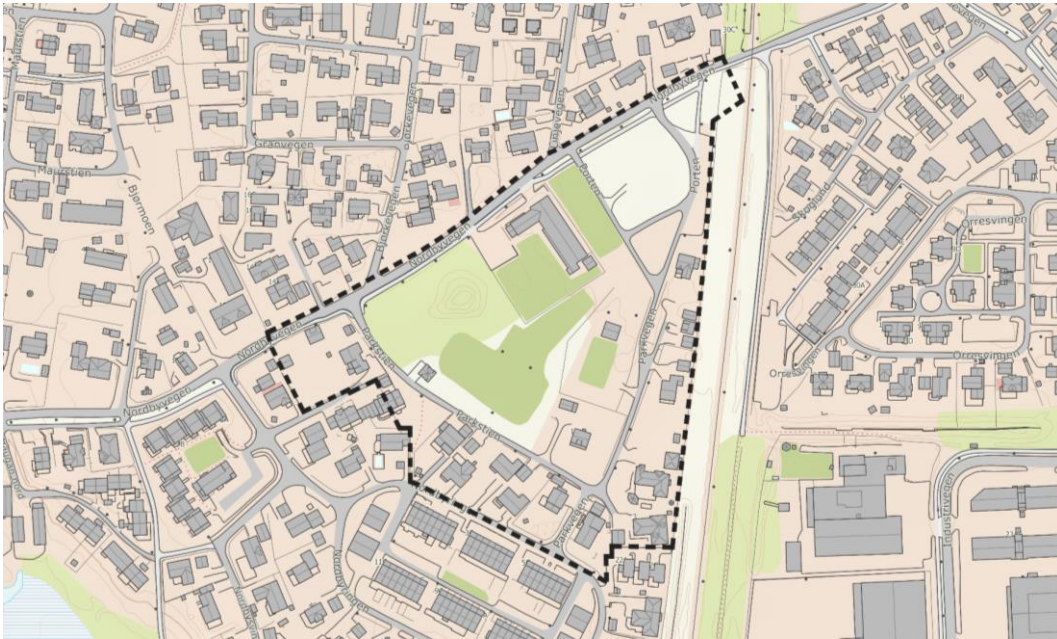
Til berørte grunneiere, festere, naboer, lag, foreninger og offentlige organer.

## Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Porten 1, Ullensaker kommune

AFRY Ark Studio varsler herved, på vegne av forslagsstiller Ullensaker kommune, om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Porten 1, gnr/bnr 142/18 m.fl. (16, 69, 129, 168), 5/18, 5/36, 5/54, 5/150, 19/10, 19/232, 135/515, 175/100, 175/103, 175/104, 175/105, 175/106, 175/107, 175/108, 175/113, 221/4, Ullensaker kommune, i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-1 og 12-8.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning eller planprogram etter *Forskrift om konsekvensutredninger*. Planforslaget fremmes som en offentlig detaljreguleringsplan hvor AFRY Ark Studio er engasjert som plankonsulent.

Kart med planområdet og foreslått planavgrensning er vedlagt. Se også figur 1.



Figur 1: Varslet planavgrensning er markert med sort stiplet linje.

## Planens hensikt

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for utvidelse av eksisterende barnehage, samt nybygging av omsorgsboliger og/eller barne- og avlastningsboliger. Tiltaket innebærer oppføring av ny bygningsmasse samt tilhørende adkomst og parkering. Planområdet omfatter også regulering av nærliggende eksisterende parkareal. Det vil i forbindelse med planarbeidet utarbeides trafikkanalyse, VAO-rammeplan (vann, avløp og overvann), støyrapport, og geoteknisk rapport, samt gjennomføres arkeologisk registrering og kartlegging av naturmangfold.

## Planens varslede avgrensning

Planområdet ligger i Jessheim i Ullensaker kommune, ca. 1,5 km nord for Jessheim sentrum, og dekker ca. 50 daa. Foreslått planavgrensning omfatter kommunens eiendommer i Porten 1 og eksisterende Nordby barnehage, Nordbymoens Velforenings eiendom med eksisterende parkareal, bolig gatene Nordbyvegen, Porten, Parkstien og Parkvegen, tilstøtende småhusbebyggelse i sør og øst, og deler av ny planfri kryssing under jernbanetraseen i nordøst.

Planområdet består av eksisterende Nordby barnehage, velets parkareal, 14 boligeiendommer, offentlig veiareal, og den tidligere bebygde tomten i Porten 1.

## Planstatus

### Planer som dekkes av det varslede planområdet:

- Plan 57: *Porten*, i kraft 24.06.1981

### Planer som delvis dekkes av det varslede planområdet:

- Plan 125: *Nordbyvegen fra Trondheimsvegen til jernbanen*, i kraft 05.02.1990
- Plan 396: *Detaljreguleringsplan for Nordby planundergang*, i kraft 13.06.2023

### Gjeldende kommuneplan:

Planområdet er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2021-2023, der området er avsatt til *Boligbebyggelse, Offentlig eller privat tjenesteyting, Park og Bane*.

### Kommunedelplan under arbeid:

Byplan Jessheim 2050 er en kommunedelplan under utarbeidelse, og som var på høring høsten 2023. I det foreløpige plankartet er arealet ved eksisterende barnehage og Porten foreslått endret til *Kombinert bebyggelse og anlegg*.

## Vurdering av konsekvensutredningsforskriften

Planen er vurdert til ikke å falle inn under tiltak som krever konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger* av 1. juli 2017, ettersom den ikke medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) vil inngå som en del av plandokumentasjonen.

Planprosess og videre påvirkningsmuligheter Det inviteres med dette til informasjonsmøte for beboere i området. Informasjonsmøtet vil avholdes i amfiet på Vågssetra barne- og ungdomsskole onsdag 15. mai kl. 18:00-20:00. Under møtet vil det bli gitt nærmere informasjon om den pågående reguleringsprosessen, og hvordan naboer eventuelt vil påvirkes av de planlagte tiltakene. Det vil i denne forbindelse også bli mulighet for å stille spørsmål til tiltakshaver og plankonsulent.

I tillegg til å kunne forhåndsuttale seg nå, ved oppstart av planarbeidet, vil forslag til detaljreguleringsplan for Kaptein Dreyers veg 17 senere bli sendt på offentlig ettersyn. Ved offentlig ettersyn får man muligheten til å uttale seg til et konkret planforslag. Deretter blir planforslaget behandlet og eventuelt justert etter de innspill som er kommet inn, for så å bli lagt frem for politisk behandling til vedtak.

## Kontaktinformasjon og frist for forhåndsuttalelser

For mer informasjon og dokumenter i saken, se også Ullensaker kommunes hjemmeside:

[www.ullensaker.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/regulering/varsel-om-oppstart/](http://www.ullensaker.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/regulering/varsel-om-oppstart/)

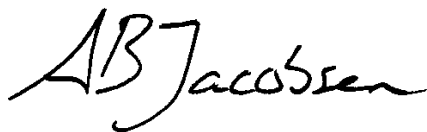
Merknader og innspill til planarbeidet sendes innen 1. desember 2024 til plankonsulent:

AFRY Ark Studio v/ Andreas Bjørne Jacobsen

e-post: [andreas.jacobsen@afry.com](mailto:andreas.jacobsen@afry.com) eller Lilleakerveien 8, 0283 Oslo  
med kopi til [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no)

Husk å merke innspillet med tydelig overskrift «**Porten 1**» og saksnummer **24/XXXX**. Alle merknader vil følge saken til politisk behandling.

Med vennlig hilsen



**Andreas Bjørne Jacobsen**

Byplanlegger, AFRY Ark Studio Oslo

Mobil: (+47) 99 51 96 06

E-post: [andreas.jacobsen@afry.com](mailto:andreas.jacobsen@afry.com)

## Vedlegg 1

Kartutsnitt med foreslått planavgrensning. Se neste side.

