

PLANINITIATIV
Til | ULLENSAKER KOMMUNE
postmottak@ullensaker.kommune.no
Areal og landbruk
Postboks 470, 2051 JESSHEIM
Dato 04.11.2024

Opprettet av: Kristin Ulrikke Rønnestad

ANMODNING OM OPPSTARTSMØTE OG PLANINITIATIV FOR TRONDHEIMSVEGEN 68-80. DEL AV S1 INNENFOR BYPLAN – FREDHEIM – JESSHEIM .

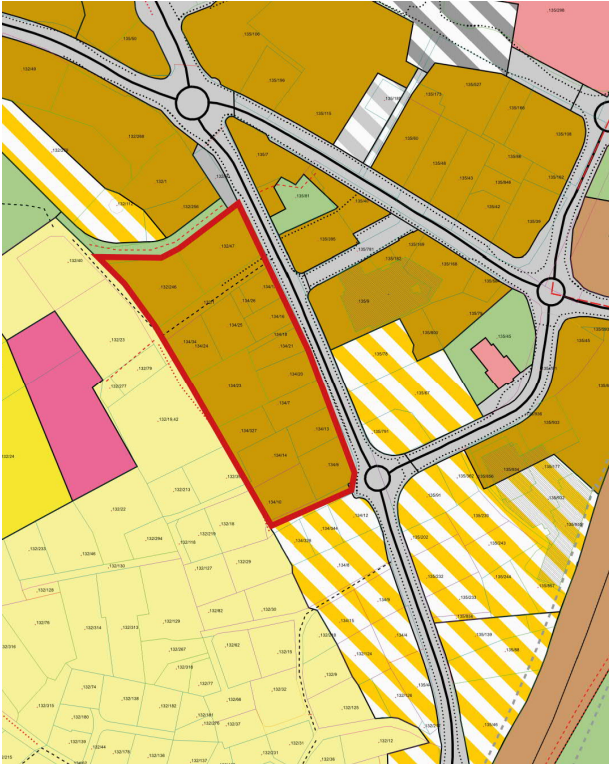
Sweco Architects sender på vegne av forslagsstiller Laache Panorama AS inn anmodning om oppstartsmøte og planinitiativ for Trondheimsveien 68-80. Alle eiendommene utgjør S1 området i kommuneplanen.

Formålet med planen er å regulere eiendommene for å muliggjøre et attraktivt boligområde med variert bebyggelse og gode uterom. I tillegg til å utarbeide et utadrettet attraktivt næringstilbud i første etasje mot Trondheimsvegen.



PLANSTATUS OG RAMMEBETINGELSER

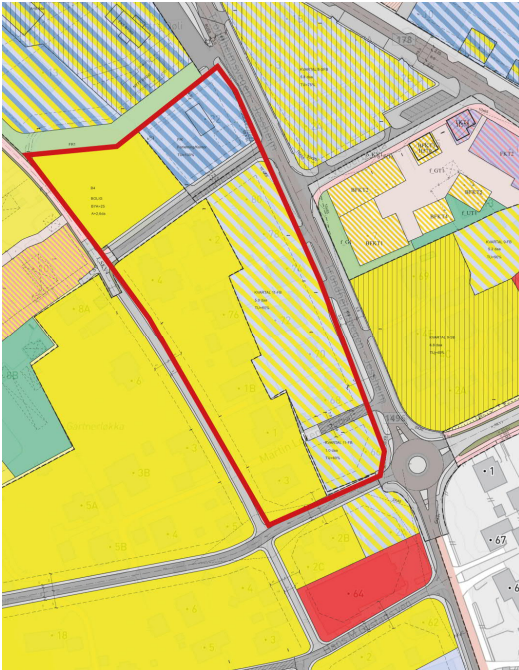
Prosjektnummer 77900579
Prosjekt Trondheimsvegen 68-80



III.: Gjeldende kommuneplan (2015-2030)

Foreslått utvidet- planområde er på ca.19 daa og er i gjeldende kommuneplan (vedtatt 23.03.21) avsatt til sentrumsformål. Eiendommene er i dag hovedsakelig bebyggt med eneboliger med innslag av noe næringsvirksomhet. Foreslått avgrensning inngår som del av felt S1 i gjeldende kommunedelplan/ Byplan for Jessheim (vedtatt 16.06.14). Det er ikke antatt at foreslått utforming av plangrensen vil generere negative virkninger utover egne grenser.

Området er regulert til henholdsvis boligformål i reguleringsplan for Jessheim Vest, Sundbyjordet -Flata, plan id.3033_96, vedtatt 09.10.87, og til bolig, forretning og kontor i reguleringsplan for Jessheim sentrum vedtatt 20.10.97



Gjeldende regulering og foreslått planområde

Pågående planarbeid:

Det er igangsatt arbeid med ny kommunedelplan for sentrum «Byplan Jessheim 2025», denne var på høring til 30.09.23. Planområdet (felt S1) har følgende føringer:

«Det stilles krav om felles planlegging av feltet. Det stilles krav om variert bebyggelse og varierende høyde inntil 13,5 m mot Trondheimsvegen. Bebyggelsen må hensynta siktlinjer vestover, og nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense. Atkomst skal skje i bakkant med kobling til Trondheimsvegen i krysset ved Gotaasalleen. Eksisterende avkjørsler saneres. Ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas. Rekkefølgekrav Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal: - Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata skal være opparbeidet i tråd med prinsippssnitt i retningslinjene»

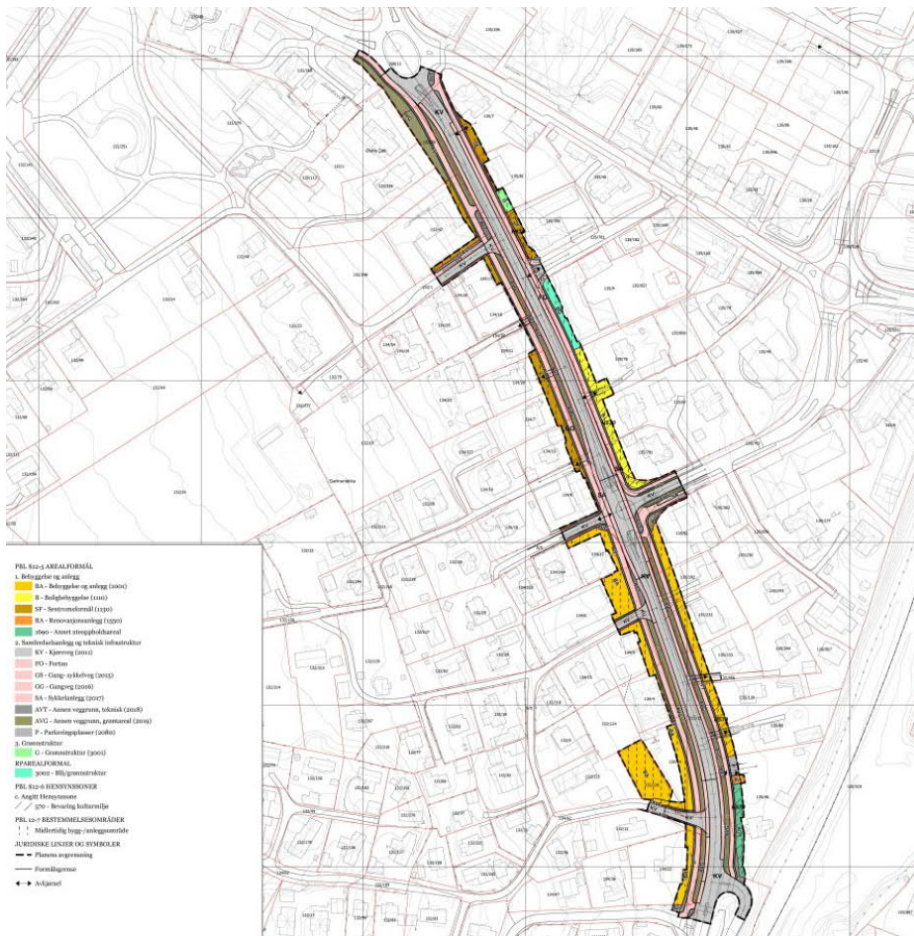


Viken Fylkeskommune vil sende inn reguleringsplanforslag for Trondheimsvegen. Føringer for gatetverrsnittet i Trondheimsvegen vil være gjeldende for planarbeidet i S1 og foreslått planområde. Ved vedtak ny Byplan vil nye føringer måtte hensyntas.

Planområdet grenser til detaljreguleringsplan for K2 i sørøst. Reguleringsplanen er 1.gangsbehandlet og var ute på høring til 12.04.23. Nordvest for tomten ligger også detaljreguleringsplan for Gartnerløkka, som ble vedtatt 13.12.2022.

Prosjektnummer 77900579
Prosjekt Trondheimsvegen 68-80

Fylkeskommunen er i gang med å regulere FV1495 Trondheimsvegen, plan id 3033_474. Planoppstart ble varslet våren 2022, med uttalelsesfrist 23.05.22. Formålet med planen er å etablere tosidig sykkeltilbud langs strekningen, i tråd med rekkefølgebestemmelsene i Byplan for Jessheim. Trondheimsvegen skal transformeres fra vei til bygate. Planarbeidet må koordineres med Viken fylkeskommune som veieier, og grensesnitt må avklares.



Utsnitt av forslag til plankart for Reguleringsplan for FV1496 Trondheimsvegen, 28.11.22.

Gjeldende kommunedelplan (byplan) gir blant annet følgende føringer for område S1:

I gjeldende kommunedelplan er det forutsatt at område for sentrumsformål kan bygges ut med blandet formål; boliger, detaljhandel, kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet, hotell og service. I områder avsatt til sentrumsformål skal bygningene henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park. Bygningenes 1.etasje skal i hovedsak forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger. Der det bygges boliger i 1.etasje skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på min. 4 m mot fortau/veg.

Område S1 Trondheimsvegen øst for Gartneriløkka v/Cirkle-K skal fortrinnsvis ha lamellbebyggelse på maks 14 m mot Trondheimsvegen. Byggene må

hensynta siktlinjer vestover, og nærliggende bevaringsverdig bebyggelse med høyder og byggegrense.

Byplanen anslår at området egner seg for middels utnyttelse, grovt anslått til å være mellom 150 og 200 % BRA.

Prosjektnummer 77900579
Prosjekt Trondheimsvegen 68-80

Kravet til uteoppholdsareal er 25 m² per 100 m² boligbruksareal. Av dette skal minimum 20 m² opparbeides til «lekbart areal» på terreng. Maksimum 5 m² av privat balkong kan inngå i utregningen. Den 1.mai kl. 15 skal det være direkte solinnfall på min. 50% av godkjent uteareal.



Illustrasjon viser utbygging på eiendommer innenfor planområdet utenom gnr/bnr 132/246 og 132/47.

Før midlertidig brukstillatelse for ny bebyggelse på felt S1 gis skal det reguleres og opparbeides sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, fra rundkjøringen Gotaasalléen/ Trondheimsvegen til rundkjøringen Jessheimkrysset.

Øst og vest for området ligger det hensynssoner for bevaring av kulturmiljø, Laachebyen sørvest for tomten (sone 1) og Bevaringstriangelet på østsiden (sone 2).

Reguleringsprosjektet ønsker å ha åpenhet for å diskutere detaljerte rammer i kommunedelplanen. Spesielt gjelder dette vurdering av høyder og forholdet til Laachebyen.

Energiløsninger, fjernvarme og miljøprofil

Området ligger utenfor konsesjonsområdene for fjernvarme, men forslagsstiller ønsker å se på mulighetene for tilknytning.

Det planlegges en ambisiøs miljøprofil for området, hvor enten Svanemerking eller BREEAM vurderes for bygningene.

Konsekvensutredning

Forslaget er vurdert etter Forskrift om konsekvensutredninger som trådte i kraft 1.7.2017 ("Forskriften"). Forslagsstiller vurderer at reguleringsplanen ikke utløser krav om konsekvensutredning. Det legges opp til utvikling i tråd med gjeldende overordnede planer.

Prosjektnummer 77900579
Prosjekt Trondheimsvegen 68-80

DAGENS SITUASJON



Eksisterende bebyggelse

Foreslått planområde er i dag i hovedsak bebygd med frittstående småhusbebyggelse med tilhørende garasjer og uthus. Mye av bebyggelsen mot Trondheimsvegen har næringslokaler i første etasje:



Prosjektnummer 77900579
Prosjekt Trondheimsvegen 68-80

Området har flere grunneiere illustrert i tabell under:

Gnr/bnr	Grunneier	Areal
134/34		99 m ²
134/24	Nordiske Eiendommer AS	1049 m ²
		1148 m ²
134/25	Læringsverkstedet AS 1/5	1102 m ²
	Læringsverkstedet gruppen AS 4/5	1102 m ²
134/26	Birgit Eidan 1/3	175 m ²
	Tove Elisabeth Nordengen 1/3	
	Anne-Lise Sæthermoen 1/3	
134/17	Anne-Lise Sæthermoen 1/3	893 m ²
	Bente Camilla Forberg 1/6	
	Linn Cathring Foberg 1/6	
	Per Nordengen 1/3	
		868 m ²
134/16	Circle K Norge AS	714 m ²
		714 m ²
134/18	Ahmed Sarhang Abdulrahman	189 m ²
134/21	Ahmed Sarhang Abdulrahman	733 m ²
		922 m ²
134/20	Sigma Utvikling AS	1080 m ²
134/23	Jon Emil Furuseth	2096 m ²
		3176 m ²
134/7	Solli Eiendom AS	1066 m ²
134/13	Dagfinn Vandvik 1/2	908 m ²
	Ellen W. Nilsen Vandvik 1/2	
134/6	Laache Panorama AS	1323 m ²
134/10	Laache Panorama AS	1193 m ²
134/14	Laache Panorama AS	1136 m ²
134/327	Laache Panorama AS	982 m ²
		6608 m ²
132/47	Jon Emil Furuseth	2309 m ²
	Ole Kristian Furuseth	
	Paul-Mogens Furuseth	
132/46	Sundbyttunet Eiendom AS	2243 m ²
Totalt		19090 m ²

Området grenser til fylkesvei og kommunal vei. Alle relevante offentlige organer vil varsles ved oppstart av reguleringsarbeidet. Varsling vil være i henhold til kommunens krav og kommunens varslingsliste.

ILLUSTRASJONER AV ØNSKET TILTAK



Prosjektnummer 77900579
Prosjekt Trondheimsvegen 68-80

Prosjektet sett fra krysset mellom Gotaasalleen og Trondheimsvegen med næringsarealer i 1.etg.



Illustrasjon viser utbygging på eiendommer innenfor planområdet utenom gnr/bnr 132/246 og 132/47.

Bebyggelsen mot Trondheimsvegen artikuleres og deles i tre bygningsmasser. Dette vurderes som positivt både med hensyn til dimensjonerende lengder, men også med hensyn til utbygningstrinn. Frittstående bygningskropper mot vest videreføres og suppleres. I nord avsluttes reguleringsfeltet med en øst-vest orientert bygning. Dette avslutter området og definerer planområdet som et «kvartal» med naturlig felles

utearealer. I tillegg åpnes kvartalet for godt solinnfall på utearealer. Mot Trondheimsvegen forutsetter gjennomgående leiligheter. Ensidige leiligheter orienteres mot vest for å sikre støykrav i T-1442.

Prosjektnummer 77900579
Prosjekt Trondheimsvegen 68-80



Illustrasjon viser utbygging på eiendommer innenfor planområdet utenom gnr/bnr 132/246 og 132/47.

Det forutsettes etablert parkering under terreng i planområdets østre del da planområdet skråner ned mot vest.



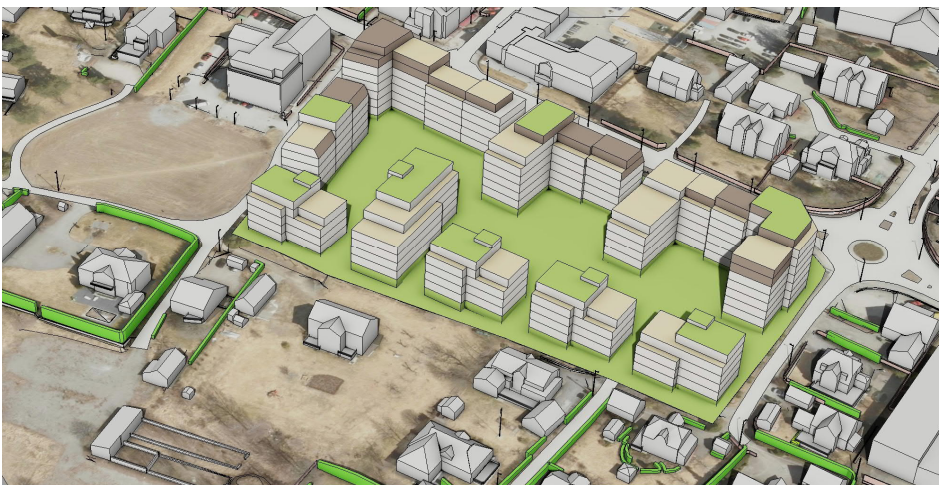
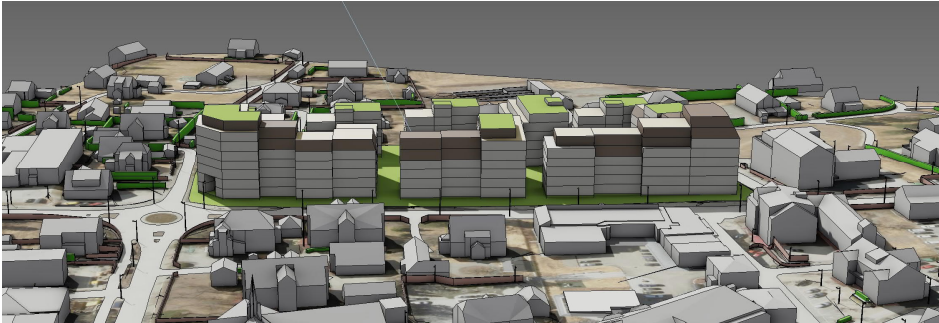
Bebyggelsen henvender seg til grøntarealer med lavere høyder og åpninger mot vest.

Hovedintensjonen for planforslaget er å skape et prosjekt med tydelig identitet. Vi mener planområdets sentrale plassering åpner opp for en middels/høy utnyttelse. Skissen viser bebyggelse som tilpasser seg i høyde og form til omgivelsene. Utearealene gis gode solforhold og sikrer god bokvalitet.

Skisseforslaget utfordrer høydebestemmelsene mot Trondheimsvegen da forslagstiller mener denne med fordel kan økes noe. For å redusere

høydevirkningen tenkes bygningsvolumet med «skråtak» i to etasjer mot øst/Trondheimsvegen.

Prosjektnummer 77900579
Prosjekt Trondheimsvegen 68-80



Illustrasjoner viser utbygging på eiendommer innenfor planområdet utenom gnr/bnr 132/246 og 132/47.

Planforslaget legger til rette for boligutvikling, med næringsareal og publikumsrettede funksjoner i 1. etasje mot Trondheimsvegen. Forslaget tar hensyn til eksisterende bebyggelse i hensynssone for kulturmiljø (Laachebyen). Bebyggelsen organiseres slik at leiligheter og uteareal får naturlig stille side. Utsikt mot vest sikres og gode solforhold ivaretas.

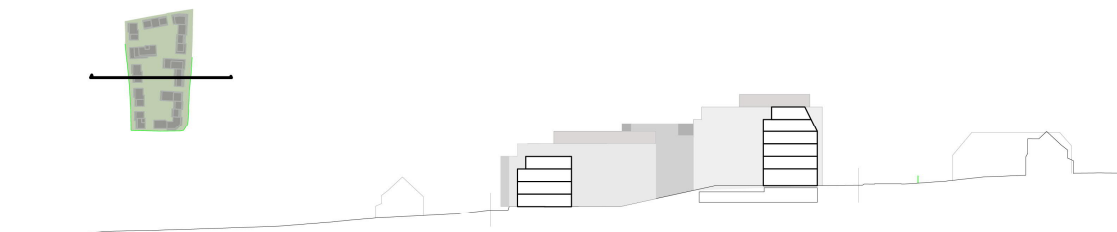
Felles uteoppholdsareal sentreres i midten av bebyggelsen, skjermet for trafikkstøy og med gode solforhold og med trinnfri adkomst fra Trondheimsvegen. Det sentrale grøntområdet åpner seg mot vest, og kobler seg mot omkringliggende småhusbebyggelse, med frittliggende boliger i grønne hager.



Illustrasjon viser utbygging på eiendommer innenfor planområdet utenom gnr/bnr 132/246 og 132/47.

Eksisterende avkjørsel fra Trondheimsvegen saneres da bebyggelsen til nabotomter vil være tilgjengelig fra Martin Løkens vei fra vest eller Flatavegen.

For å sikre best mulig solforhold og utsikt foreslås det å trappe ny bebyggelse ned mot vest og mot sør. Nedtrappingen er også en tilpasning til eksisterende bevaringsverdig bebyggelse sørvest for området (Laachebyen).



Utvidet planskisse legger opp til en utnyttelse på ca. 200% BRA, og ligger innenfor kommunedelplanens bestemmelser om middels høy utnyttelse fra 150-200 % BRA. Byggehøyder varierer fra 4-8 etasjer, og økes noe i forhold til retningslinjer i kommunedelplanen som legger opp til en bebyggelse på inntil 14 m byggehøyde (tilsvarer fire etasjer med høy næringsetasje). En høydejustering vil være positivt for området og prosjektet. Det skapes en større variasjon i bygningsmassen som vurderes som positivt for helheten. Grepert muliggjør en nedskalering av bygningsvolumet mot vest.

Takformen med saltak benyttes for å tilpasse prosjektet til eksisterende kulturmiljø på begge sider av planområdet.

Prosjektnummer 77900579
Prosjekt Trondheimsvegen 68-80

Siktlinjer

Forslag til byplan definerer siktlinjer som ivaretar friskt mot Romeriksåsen og andre identitetsmarkører innbyrdes i sentrum. Planforslaget vil ivareta siktlinjer gjennom og rundt planområdet.



Utsnitt fra temakart fra forslag til Byplan for Jessheim.

Bebyggelse

Kommuneplanen bestemmer at planområdet skal «fortrinnsvis ha lamellbebyggelse» ... Trondheimsvegen. Tidlige undersøkelser viser at dette vil skape støyproblematikk ved at støy slippes inn mellom bygg og forsterkes mellom fasadene. Erfaringer med støy fra vei som Trondheimsvegen viser at det er mer hensiktsmessig å benytte bygård-/gårdsromstruktur som gir byggene en stille side og grøntarealer skjermet for støy.

Det er også en fordel at byggene orienteres mot vest både med hensyn til utsikt og solforhold, dette vil ikke være mulig med lamellbebyggelse tenkt i kommuneplanen.

Funksjonelle og miljømessige kvaliteter:

Planforslaget vil legge opp til at boligområdet får gode kvaliteter som grønnstrukturer, gode solforhold, stille gårdsrom med tilknytning fysisk og visuelt mot grøntområder i vest.

Planområdet skråner ned mot vest hvor det er mye grønnstruktur, og bebyggelsen skjermer gårdsrommet fra støy og trafikk i øst/Trondheimsvegen. I gårdsrommet vil det etableres lekeplasser av god kvalitet med gode solforhold.

Bebyggelsen vil være i nærheten av både busstoppesteder og gang- og sykkelvei i Trondheimsvegen.

Fjern- og nærvirkning:

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser • Enkel stedsanalyse, foreslått prosjekt sitt forhold til planområdet og tilgrensende bebyggelse

Området vil endres fra å være preget av ene- og tomannsboliger med egen hage til blokkbebyggelse. Mot Trondheimsveien vil det være høyere bebyggelse som skjermer planområdet for støy, og bebyggelsen vil følge det naturlige terrenget og trappe ned mot grøntområder i vest. Planforslaget vil redegjøre for nær- og fjernvirkning med illustrasjoner og tegninger.

Vesentlige interesser som berøres av planinitiativet :

Planinitiativet berører interesser som hensynet til kulturminner (Laachebyen i sørvest), barn og unge og universell utforming.

Planområdet vil ikke berøre dyrket mark. I følge karttjenesten til Miljøstatus er det ikke registrert truede arter eller spesielle naturverdier innenfor planområdet.

Hvilke interesser utover overnevnte som berøres av tiltak i planen vil avdekkes gjennom den tekniske prosjekteringen og planprosessen.

Samfunnssikkerhet:

Det vil i planprosessen gjennomføres undersøkelse for å ivareta trafiksikkerhet. Det vil også utarbeides en ROS-analyse og geotekniske undersøkelser vil presenteres i geoteknisk rapport.

Varsling:

Det avventes varslingsliste fra kommunen før de mest relevante offentlige organer og andre interesserte vil bli varslet.

FAKTA OM FORSLAGET

Arealformål i forslaget er primært boligformål, men med mulighet for næringsformål i 1.etasje. Planinitiativet er illustrert med areal til forretning i 1.etasje mot Trondheimsvegen i vest. Tallene under redegjør for omtrentlig omfang av de ulike delene av innsendt illustrasjonsskisse. Eiendom gnr/bnr 132/246 og 132/47 er ikke inkludert i illustrasjonsskisser eller arealberegning og vil integreres i videre planarbeid.

Arealfordeling BRA

Boligbebyggelse	ca. 28.000m ²
Næring	ca.1000m ²
Sum	ca 29.000m ²

Med en tomt på ca. 14.600m², gir dette en tomteutnyttelse på ca. 200% BRA, ikke inkludert p-kjeller.

Antall leiligheter er foreløpig beregnet til ca. 346stk.

Parkering

Parkering vil legges under bakkeplan, med innkjøring fra Erling Grønlands veg. Ny planskisse legger til grunn at kommunens parkeringsnorm i gjeldende kommuneplan følges. Denne forutsetter 0,8-1 p-plass per boenhet i tillegg til 0,2p-plass gjesteparkering per boenhet.

MUA krav

På grunn av områdets nærhet til sentrum er det ønskelig å benytte sentrumskrav til MUA i tråd med gjeldende kommunedelplan. Her legges til grunn 25 m² per 100 m² boligbruksareal hvorav min 20 m² er lekbart areal. Dette for å kunne oppnå medium utnyttelse av området slik det legges opp til i gjeldende kommunedelplan.

Det vil etterstrebes å etablere både felles og private uteoppholdsarealer av høy kvalitet, med gode solforhold som skjermes for støy fra Trondheimsvegen.

Uteopphold på tak

Prosjektnummer 77900579

Prosjekt Trondheimsvegen 68-80

Gjeldende kommuneplan tillater ikke felles uteopphold på tak. Det er ønskelig å kunne tilby fellesarealer på tak som en kvalitet i prosjektet. Uteopphold på tak vil være av god kvalitet og skape variasjon og et supplement til de øvrige uteoppholdsarealene.

VIDERE PROSESS

Vi imøteser tidspunkt for et oppstartsmøte med Ullensaker kommune. Detaljreguleringen vil følge plan- og bygningslovens krav til medvirkning. Vi ønsker innspill fra kommunen om eventuell medvirkning utover Plan- og bygningslovens krav, samt samarbeid med andre myndigheter, grunneiere og naboer, lag og foreninger.

På vegne av Laache Panorama AS

Med vennlig hilsen

SWECO ARCHITECTS AS

Kristin Ulrikke Rønnestad
Arkitekt
kristin.ronnestad@sweco.no
mobil: 45 24 86 75