



Til offentlige instanser, grunneiere, naboer, interesseorganisasjoner mfl.

VARSEL OM OPPSTART AV ARBEID MED DETALJREGULERING FOR FLATAVEGEN (FELT B17 I BYPLAN JESSHEIM) – ULLENSAKER KOMMUNE

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 og §12-9 varsles det om oppstart av arbeid med detaljregulering for Flatavegen i Ullensaker kommune. I henhold til plan- og bygningsloven §17.4 varsles det samtidig om igangsetting av forhandlinger om inngåelse av utbyggingsavtale for planområdet.

Forslagsstiller og plankonsulent

Forslagsstiller er Fla40a AS c/o Fredensborg Bolig v/Espen Enger

Plankonsulent er Halvorsen & Reine arkitekter AS v/Birgitta Norrud

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for utvikling av området B17 i Byplan Jessheim 2050. Arealene vil detaljreguleres til boligbebyggelse med tilhørende utearealer og parkering. Utvikling av arealene ønskes realisert i tråd med føringene i Byplan, og sett i sammenheng med det pågående prosjektet Gartnerløkka og det nylig ferdigstilte prosjektet «Bekkefaret».

Planområdet

Planområdet ligger ca. 750 meter sydvest for Jessheim stasjon og ca. 550 meter fra Jessheim Storsenter og Jessheim sentrum. Døli skole og idrettsanlegg ligger ca. 300 meter syd for planområdet, i tillegg ligger det to barnehager og flere dagligvareforretninger nært planområdet. Arealene ligger således med nærhet til alle, viktige funksjoner.

Området er ca. 40.6 daa stort, og er i vedtatt Byplan avsatt til boligformål med forventet høy utnyttelse (Felt B17). Etter krav fra Ullensaker Kommune varsles det oppstart for hele område B17, men planområdet kan bli innskrenket i den videre prosess.

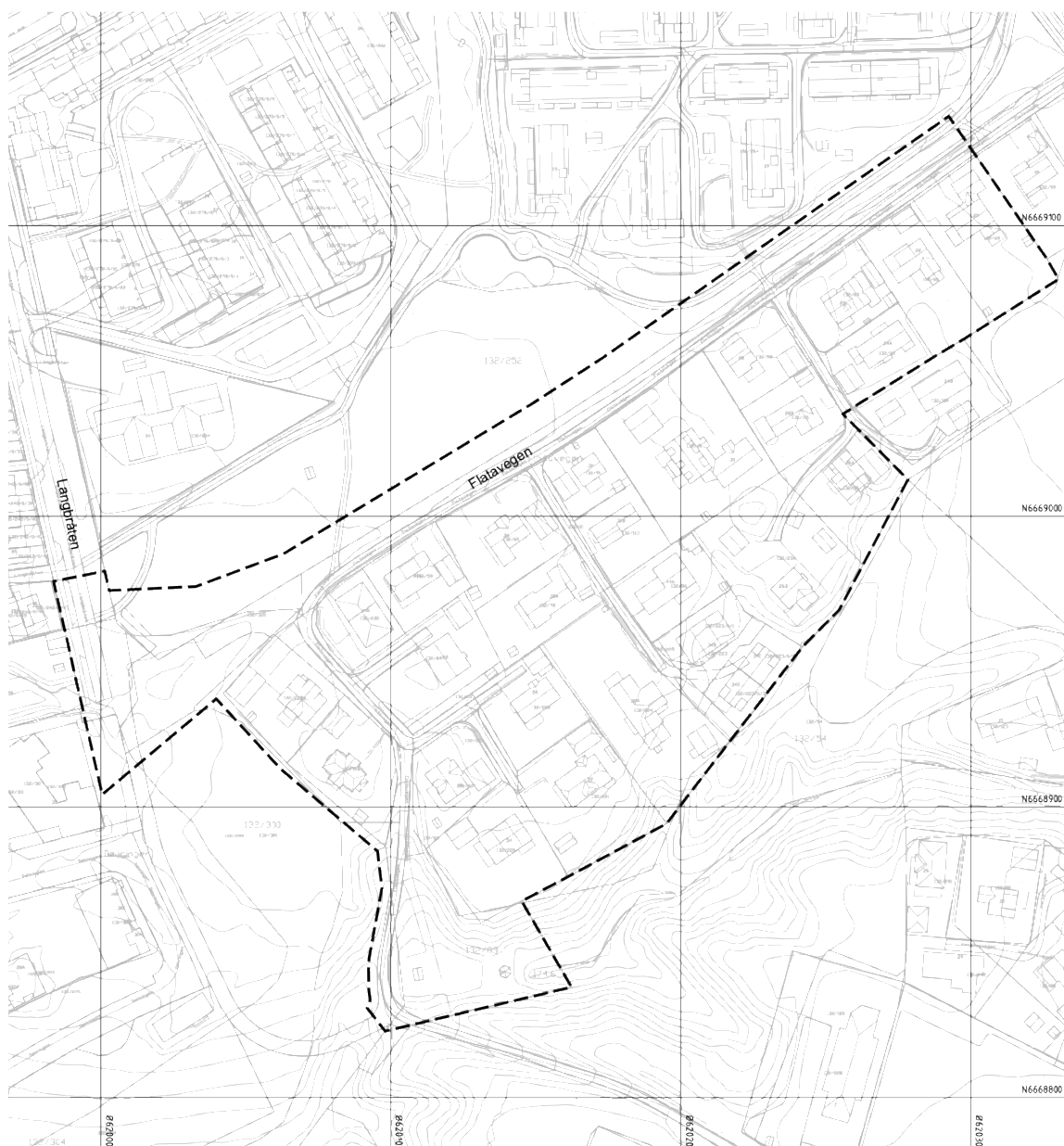
Gartnerløkka Utvikling AS kontrollerer eiendommene gbnr. 132/14, 63, 68, 69 og 111, og ønsker å regulere disse på egen hånd og se de i sammenheng med «Reguleringsplan for Gartnerløkka», felt BBB3. Resterende eiendommer vil inngå i ny reguleringsplan for «Flatavegen».



Varslingsområde

Planområdet avgrenses av Flatavegen/parken i nordvest og ellers eiendomsgrenser og planavgrensningene for tilliggende planer mot øst, syd og vest. Planavgrensningen vil ivareta adkomst fra Langbråten og Såvegen, samt sikre forbindelse fra turvei i syd.

Området er avgrenset som vist på kart nedenfor:





Planlagt formål/tiltak/bebyggelse

Ullensaker kommune har nylig vedtatt Byplan Jessheim 2050, hvor alle de tre tidligere kommunedelplanene for Jessheim er inkludert. De aktuelle arealene er avsatt til boligformål med forventet høy utnyttelse (over 150% BRA).

Gjennom reguleringsplanen ønskes det å legge til rette for etablering av boligbebyggelse – blokkbebyggelse. Det ønskes en utvikling i tråd med tilgrensende planer for «Bekkefaret» og «Gartnerløkka».

Det planlegges en utvikling primært med boligbebyggelse inntil 6-7 etasjer med felles ute- og lekearealer. I tillegg skal det etableres parkeringsanlegg for bil og sykler.

I tråd med Byplan Jessheim 2050, ønskes det å skape et boligområde som bidrar til å skape «Det gode nabolag» med attraktive møteplasser og lekeområder. Ihht. intensjonene i ny Byplan, skal Jessheim være et godt sted å leve, samtidig som byen skal utvikles med et tydelig sentrum med nødvendige funksjoner, gode byrom og trivelige møteplasser. Det er viktig å legge til rette for gående og syklende.

Konsekvensutredning

Planen er vurdert i henhold til plan- og bygningslovens § 12-10 første ledd, jf. § 4-2 med tilhørende forskrift.

Arealene er i både Kommuneplanen og Kommunedelplanen «Byplan Jessheim 20250» avsatt til boligbebyggelse. Ihht nylig vedtatt Kommunedelplan, skal arealene utvikles med høy utnyttelse, min.150% BRA.

Det ønskes å utarbeide en detaljreguleringsplan i tråd med føringene i ny Byplan.

Det er vurdert at planen ikke utløser krav om planprogram og konsekvensutredning.

Planforslaget vil i all hovedsak samsvare med kommunedelplanen «Byplan Jessheim 2050» med bestemmelser.

Utbyggingsavtale

Det varsles samtidig om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale i forbindelse med detaljregulering og senere utbygging av felt B17.



Planprosess og medvirkning

Innkomne merknader behandles av forslagsstiller, og vil følge saken til videre administrativ og politisk behandling i kommunen.

Spørsmål, merknader, opplysninger mv. av interesse eller betydning for planarbeidet kan rettes til Halvorsen & Reine AS, Hotvetalleen 11, 3018 Drammen, PB 9327 Åssiden, 3023 Drammen, eller norrud@heras.no

Send gjerne kopi til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, postboks 470, 2051 JESSHEIM, eller postmottak@ullensaker.kommune.no. Merk innspillet med saksnummer 25/7604.

Varslingen er tilgjengelig på kommunens nettsider: <https://www.ullensaker.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/regulering/varsel-om-oppstart/>

Frist for innspill er 12.02.2026.

Etter at frist for merknader er utløpt vil uttalelser bli oppsummert, kommentert og vedlagt videre behandling av planforslaget. Ved utleggelse til offentlig ettersyn vil det igjen bli gitt en ny frist (til naboer/berørte/offentlige myndigheter) for å komme med merknader til de konkrete planforslagene.

Med vennlig hilsen
HALVORSEN & REINE AS

Birgitta Norrud

Birgitta Norrud