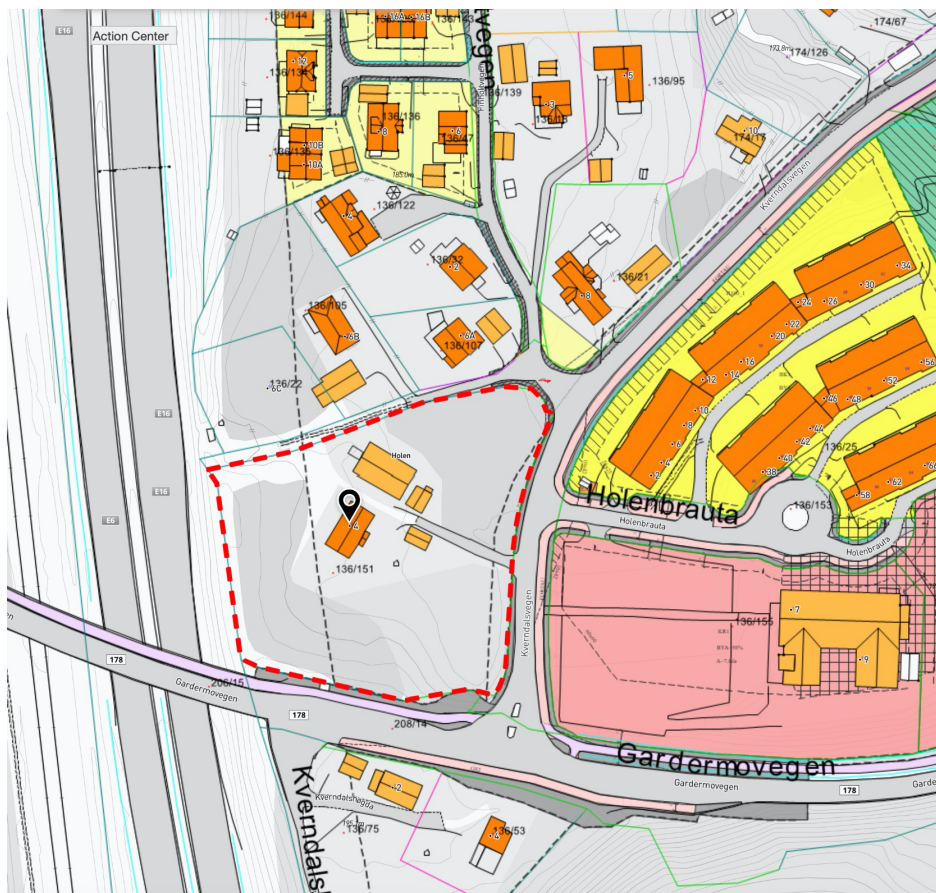


PLANINITIATIV

for Kverndalstunet, gbnr. 136/151, 2067 Jessheim



Utarbeidet av: A38 Arkitekter AS

Revidert: 25.02.2022

Ansvarlige

Fagkyndig	Firma	A38 Arkitekter AS
	Kontaktperson	Jon Fleischer
	E-post	jf@a38arkitekter.no
	Telefon	90016863
Forslagsstiller	Firma	PS invest AS
	Kontaktperson	Stian Magelssen
	E-post	stian@stimabygg.no
	Telefon	994 00 994
Hjemmelshaver	Navn	PS invest AS
	E-post / Telefon	stian@stimabygg.no / 994 00 994

Formålet med planen

Formålet med planforslaget er å utarbeide en detaljreguleringsplan hvor det tilrettelegges for konsentrert 9 stk. boliger i rekke samt én frittliggende bolig. Disse nye boligene vil sammen med eksisterende bebyggelse danne et unikt og godt bomiljø på eiendommen. Boligene i skisseforslaget er tenkt som 2. etasjer høye med takterrasser.

Det foreslås at tomtens vestsida, som ligger mot E6/E16, bebygges med garasjer i rekke samt felles lagringsrom. Dette vil fungere som en støydemper mot veien og dermed øke bokvaliteten i boligfeltet.

Adkomst er foreslått fra Kverndalsvegen (KV6900).

Foreslått planavgrensning følger arealet som er avsatt i kommuneplanen og samsvarer med eiendomsgrensen.

Med hensyn til nasjonale og regionale føringer under temaet arealbruk, er det de siste årene blitt økt fokus på tetthet og det vil være naturlig å tenke at området utnyttes arealeffektivt. Særlig med umiddelbar nærhet til bussholdeplass, kort gange til barnehage (ca. 100m) og nærhet til sentrum (ca. 1500m).

Planforslaget vil trolig bidra til noe økt trafikk langs Fv178 og KV7900. Eksisterende innkjørsel umiddelbart nord for eiendommen vil evt. bli utbedret og forlenget. Det er uklart hvilket gbnr. eksisterende veistubb har. Disse forholdene vil ytterligere belyses når reguleringsarbeidet igangsettes.

Byggegrenser, bebyggelsestype, høyder og grad av utnytting vil evt. justeres og fastsettes i detaljreguleringsplanen.

Forslagstiller angir 25% BYA som hensiktsmessig utnyttelse av tomten.

Planområdet og omgivelsene

Planområdet befinner seg snau 2 km nordvest for Jessheim sentrum i Ullensaker kommune. Eiendommen befinner seg i et åpent, flatt og allerede utviklet boligområde med blanding av en-/tomannsboliger og rekkehusbebyggelse.

Størrelse på planområdet er 7 499 m²

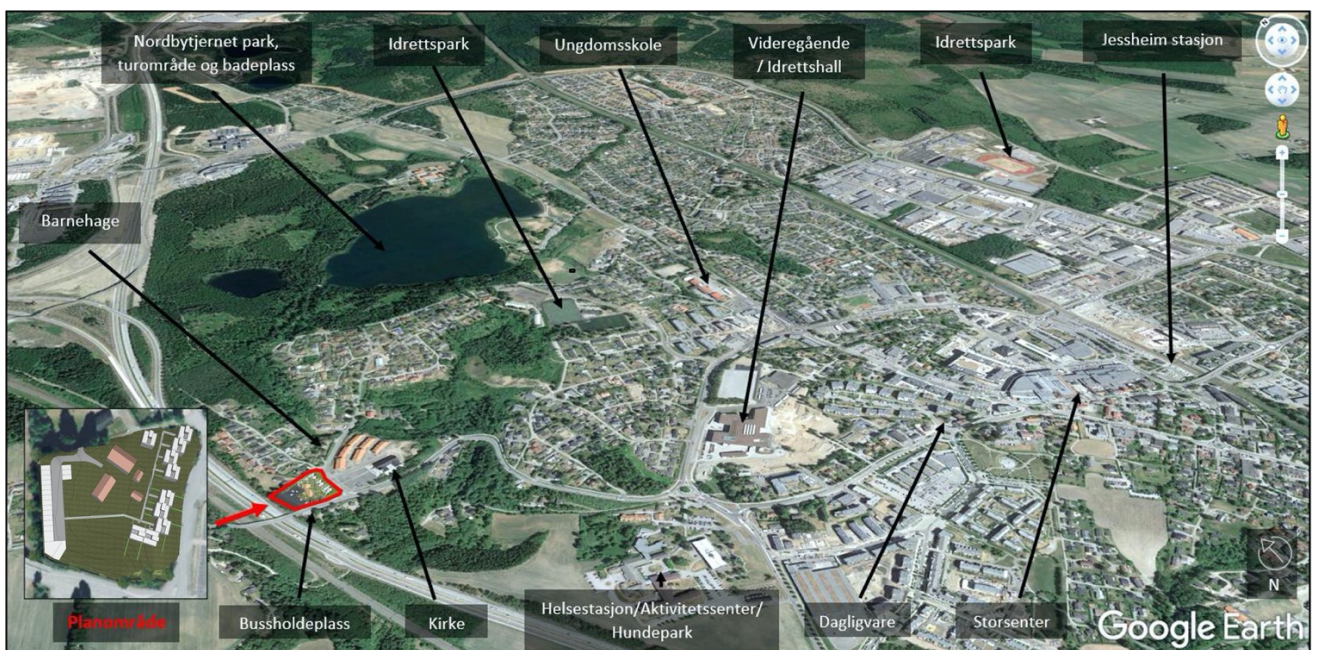
Kverndalsvegen 4 er ikke lenger i bruk som småbruk, men leies ut midlertidig til boligformål/lager.

Planområdet er avgrenset mot vest med E6/E16. Mot Nord er det et boligområde med blanding av en-/tomannsboliger og rekkehusbebyggelse. Mot øst, på andre siden av kverndalsvegen, er det boligbebyggelse/leiligheter samt en kirke. Mot Sør grenser tomten mot Gardermovegen (Fv.178)

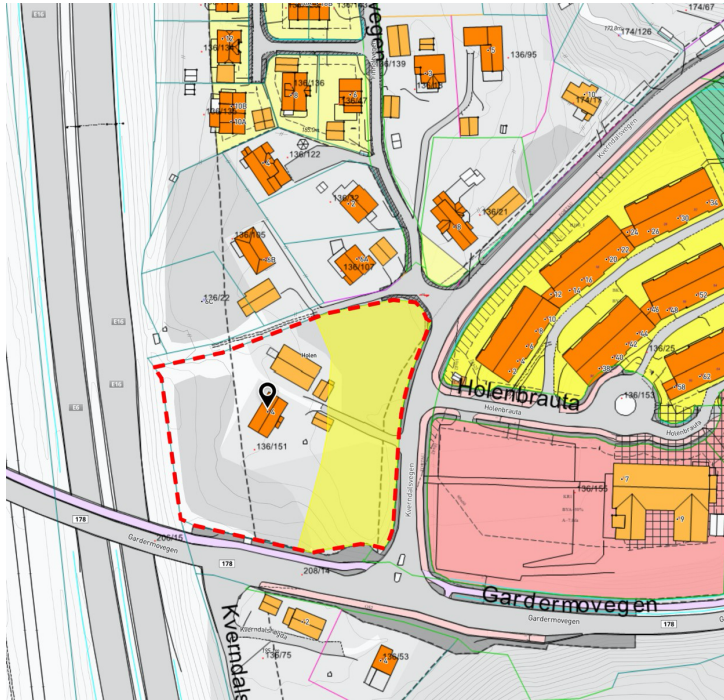
Innenfor tomten er sørøstlig del bestående av et delvis skogkledt søkk/tidligere dam. Her er det blandingsskog som ikke egner seg til jord- eller skogproduksjon (naturbase.no).

Sør for planområdet grenser tomten til Kverndalen-bussholdeplass. Det er god kollektivdekning med avganger hvert kvarter fra Gardermoen – Kverndalen – Jessheim sentrum og omegn. I Jessheim stasjon kan man evt. benytte togforbindelsene videre bl.a. til Oslo.

Se illustrasjon under for fullstendig oversikt over nærmiljø.



Plansituasjon og føringer



Planområdet er uregulert, men areal øst på tomten er avsatt til bolig i kommuneplanen.

Eksisterende bebyggelse



Eksisterende bebyggelse sett fra Kverndalsvegen i Nordøst.



Illustrasjon over viser bygninger registrert fra før 1900 (SEFRAK, Sekretariatet for Registrering av Faste Kulturminne i Noreg)
Kilde: Riksantikvaren sine hjemmesider, Miljøstatus.no.

Bygningsfarge	SEFRAK-ID	Øvrig info	Tidsangivelse
Gul	0235-0209-005	Garasjeuthus anneks til bolig	1900 tallet, første kvartal
Grønn	0235-0209-003	Garasjeuthus anneks til bolig	1800 tallet, fjerde kvartal
Lys blå	0235-0209-001	Våningshus	1900 tallet, første kvartal
Mørk Blå	0235-0209-002	Annen landsbruksbygning	1900 tallet, første kvartal

Kort presentasjon av prosjektet / planidéen

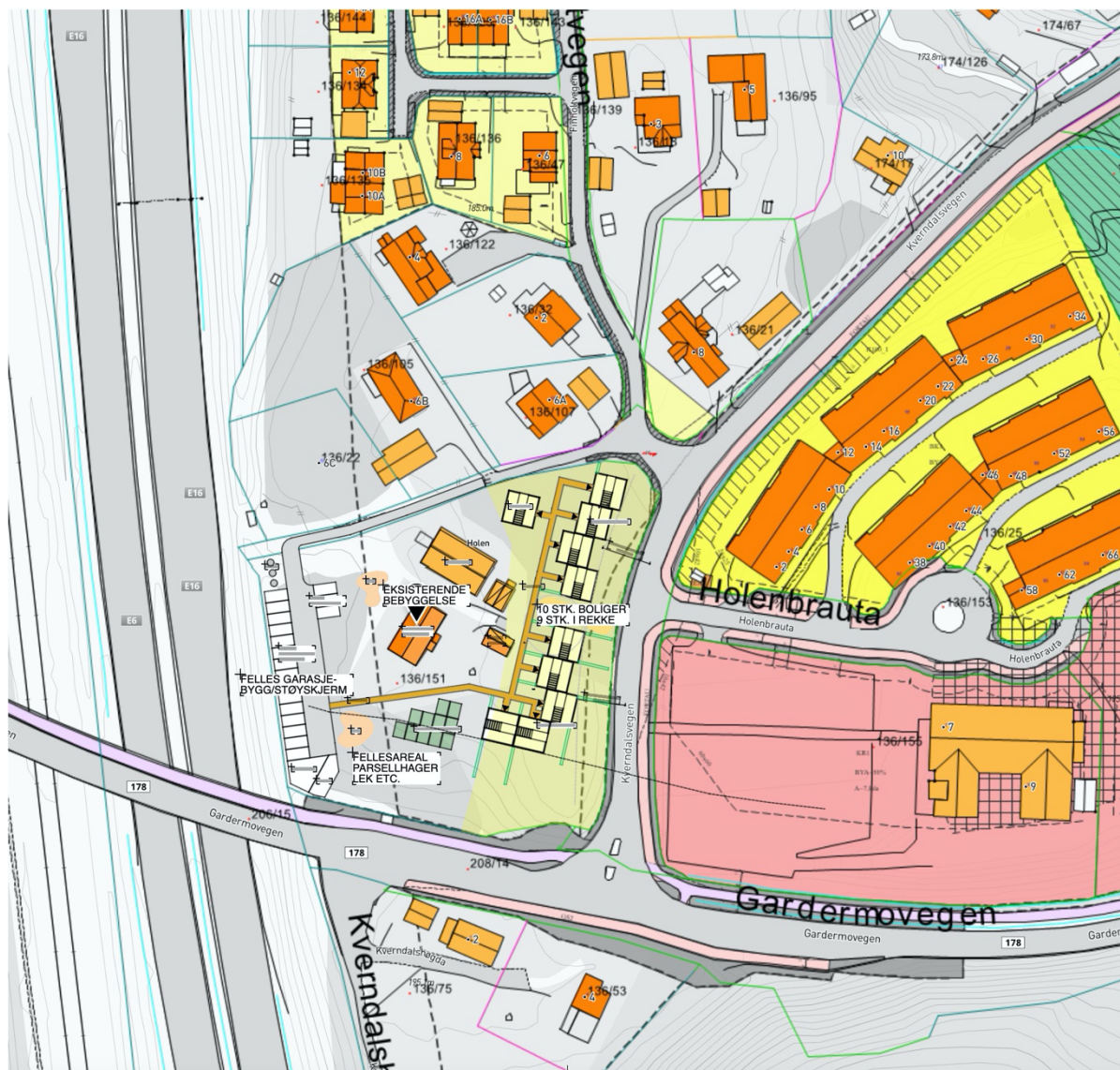
I tillegg til den eksisterende bebyggelsen planlegges det 9 stk. boliger i rekke, én frittliggende bolig samt felles garasjer på eiendommen. Det feller garasjebygget vil fungere som en støyskjerm og ytterligere legge til rette for et godt bomiljø.

De nye boligene vil i sammen med rehabilitert eksisterende bygningsmasse fremstå som et spennende og godt bo- og oppvekstmiljø med mangfold.

Den store eiendommen legger til rette for mye uteoppholdsareal for lek og fritid samt fellesløsninger som parsellhager, garasjer, lagring etc.

Byggegrenser, bebyggelsestype, høyder og grad av utnytting vil justeres og fastsettes i detaljreguleringsplanen.

Tomta er utsatt for støy fra vei og jernbane. Tomten grenser til E6/E16 og Fv178 langs vest og sør for tomta, støynivået faller delvis innenfor rød- til grønn sone (Lden 65~50 dB, statens vegvesen.no/støy). Mot E6/E16 i vest er det derfor foreslått å bygge garasjer for alle boligene samt fellesrom for sykler og lagring. Dette vil fungere som en støyskjerm for boligene i tillegg til eksisterende jordvoll.



Illustrasjon over viser foreslått bebyggelse på eiendommen Kverndalstunet.

Vedlagte utsnitt av illustrasjonsplan, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig utbygging iht. planforslagets rammer.

Tiltakets virkning på, og tilpasning til, landskap og omgivelser

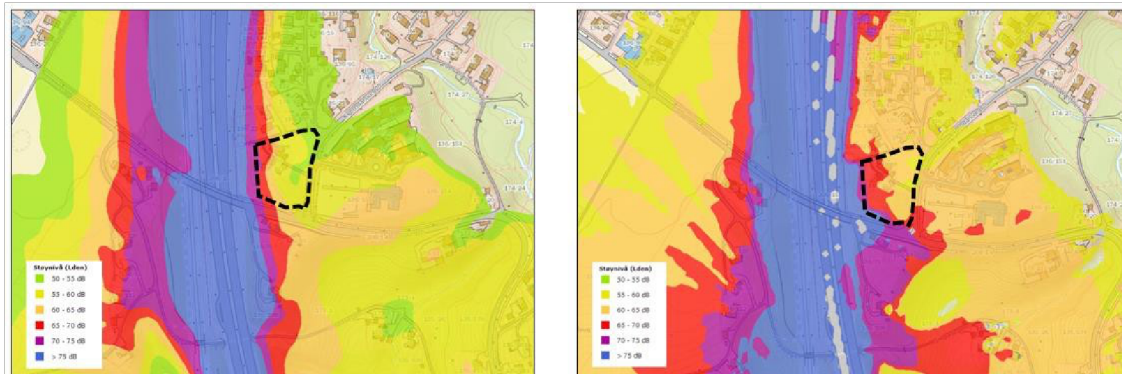
Bebyggelsen foreholder seg fint til bebyggelsen rundt tomten. En blanding av bevaring av det opprinnelige anlegget samt nye rekkehus fungerer bra sett i forhold til den eldre bebyggelsen umiddelbart mot nord, samt mot boligfeltet på nordsiden av dette.

Det er kun mindre terrenginngrep som vil være nødvendig for foreslåtte tiltak. Med hensyn til nasjonale og regionale føringer under temaet arealbruk, er det i det siste årene økt fokus på tetthet og det vil være naturlig å tenke at området utnyttes arealeffektivt. Særlig med tanke på den gode plasseringen iht. kollektivtrafikk med bussholdeplass rett ved eiendommen, kort gange til barnehage (ca. 100m) samt nærhet til Jessheim sentrum (ca. 1700 m).

Samfunnssikkerhet

Ved vurdering av miljøfaglige forhold har det ikke blitt avdekket noen åpenbare forhold rundt temaene flom, grunnforhold, naturmangfold, kulturmiljø etc. Forholdene vil belyses når reguleringsplanarbeidet igangsettes. Planforslaget er i hovedsak i tråd med overordnet plan. Det er ikke kjente naturverdier i området og planforslaget anses å ikke medføre vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn.

- Støy – Avklares i videre detaljregulering og vil tilfredsstille kravene iht. T1442, støyberegninger vil bli utført av fagkyndig firma. Tomtens vestside, som ligger mot E6/E16 samt togbane, er foreslått bebygget med garasjer i rekke samt felles lagringsrom. Dette vil fungere som en støydemping mot E-16 og dermed øke bokvaliteten i boligfeltet.



Bildet til venstre viser støysoner for riks og fylkesveger, og bildet til høyre viser støy fra jernbane.
Kilde: Statens vegvesens kartportal og Miljøstatus.no

- Grunnforhold – Det vil bli foretatt en geoteknisk vurdering på tomten av fagkyndig konsulent.
- Eksisterende adkomstvei finnes øst for planområdet men det kan bli behov for utbedring ettersom planforslaget trolig vil bidra til noe økt trafikk.
- Planforslaget vil bidra til noe økt trafikk langs Fv178 og KV7900. Eksisterende innkjørsel nord for tomten vil evt. bli utbedret og forlenget Disse forholdene vil ytterligere belyses når reguleringsarbeidet igangsettes.
- Ved gjennomgang av miljøstatus under kulturminner og vern, er potensialet for funn av fortidsminner ansett som relativt lavt grunnet arealet allerede er bebyggt. En nærmere utredning av forminneinteresse vil derfor ikke være nødvendig.
- Bolighuset innenfor 136/151 (3033 Ullensaker) er registrert i SEFRAK, sefraknr. 235-803-034. SEFRAK registreringer indikerer at bygningen kan være oppført rundt 1900 eller tidligere. Huset og eiendommen er inkludert i kommunedelplanen for kulturminner og kulturmiljøer i Ullensaker (2017).

Vurdering i forhold til om tiltaket er omfattet av forskrift om konsekvensutredninger

Planforslaget anses å være i tråd med kommuneplanens arealdel for Ullensaker kommune, og anses å ikke medføre vesentlige negative virkninger for miljø og samfunn.

Planforslaget er dermed vurdert til å ikke falle inn under forskriftens virkeområde og skal derfor ikke konsekvensutredes.

Planprosessen og samarbeid / medvirkning

Det vil bli ordinær varsling ved planoppstart. Naboer, direkte berørte, statlige fagmyndigheter, øvrige fagorgan og interesseorganisasjoner vil bli tilskrevet pr. mail eller post.