

Til den det måtte angå:

**GYSTADMYRA, DEL AV FELT B2, GNR/BNR. 117/534, 2050 JESSHEIM
SØKNAD OM ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN
KORTFATTET REDEGJØRELSE**

Vi viser til vedlagte kopi av kunngjøring rykket inn i Eidsvoll og Ullensaker Blad og Romerike Blad lørdag den 11.04.2015.

Kunngjøringen omfatter forslag til endring av gjeldende detaljreguleringsplan for del av Delfelt B2 vedtatt av Ullensaker kommune den 01.09.2008.

1. Bakgrunn

Utbyggingsområdet «Gystadmyra» ligger nord for Jessheim sentrum og omfatter de fire utbyggingsområdene B1, B2, B3 og B4. Området inngår i «Reguleringsplan for Gystadmyra Jessheim» vedtatt av Ullensaker herredstyre den 03.05.2004.

Ref. vedlagte utsnitt av reguleringsplankart, - Fig. 1.

For Delfelt B2 er det utarbeidet en detaljreguleringsplan som omfatter vel halvparten av arealet i delfeltet.

Ref. vedlagte plankart hvor planområdet for første byggetrinn er vist, - Fig. 2.

Det er denne detaljreguleringsplanen som nå søkes endret.

2. Plangrunnlag

Av reguleringsbestemmelsene tilknyttet «Reguleringsplan for Gystadmyra Jessheim» fremgår at:

5.01: «I området tillates oppført boliger som blokk/leilighetshus/konsentrert småhusbebyggelse».

5.02: «Maks BYA = 32 % for hvert delområde».

5.03: «50 % av bebyggelsen tillates oppført med gesimshøyde 10,5 meter + loftsetasje/tilbaketrunket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 13,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

35 % av bebyggelsen tillates oppført med maks. gesimshøyde 13,5 meter + loftsetasje/tilbaketrunket toppetasje med mønehøyde/totalhøyde 16,5 meter over planert terrengs gjennomsnittsnivå.

Tilbaketrunkede partier skal trekkes min. 1,8 meter tilbake i forhold til hovedfasade. Toppetasjen kan utgjøre maks. 75 % av underliggende etasje.

Inntil 15 % f.eks. fond-/aksemotiv, trapp/heistårn tillates med høyere gesims/totalhøyde.

Innen B2 tillates bebyggelse langs SV4 med maks gesimshøyde 8 meter + loftsetasje/tilbaketrunket toppetasje med mønehøyde /totalhøyde på 11,0 meter. (...).

Alle angitte høyder gjelder for de tilfeller hvor parkeringskjeller plasseres under bebyggelsen (ca. 1,0 meter nedsenket i forhold til eksisterende terreng). Ved kjellerløs bebyggelse plassert direkte på eksisterende terreng, reduseres alle tillatte høyder med 1,0 meter».

Som det fremgår av detaljreguleringsplanen er det i planområdet lagt til rette for oppføring av fem stk. leilighetshus plassert på tomtene B2.1, B2.2, B2.3, B2.4 og B2.5. Ref. vedlagte

illustrasjonsplan hvor de fem byggene er markert med bokstavene A, B, C, D og E, - Fig. 3.

A og B er nå i ferd med å bli ferdigstilt.

3. Forslag til endring

Etter at detaljreguleringsplanen ble vedtatt har det oppstått et ønske om å forenkle utbyggingen noe bl.a. ved å redusere antall bygg og å utnytte reguleringsbestemmelsene når det gjelder byggehøyder.

Forslaget til endring av planen omfatter derfor å slå sammen tomtene B2.4 og B2.5 slik at de til sammen danner én tomt. På denne planlegges å oppføre ett leilighetshus som får felles hovedtrapp og heis med bygget på nabotomten B2.3.

Ref. kopi av vedlagte planskisse hvor de planlagte nybyggene er merket med bokstavene C og D, - Fig. 4.

Uteoppholdsarealet mellom eksisterende B2.4 og B2.5 blir flyttet til øst-enden av hus D slik at det her dannes et større sammenhengende uteoppholdsareal.

På grunn av den økede avstanden til SV4 som endringen medfører søkes det i tillegg om å kunne oppføre leilighetsbygg D uten nedtrapping mot øst til to etasjer med inntrukket tredje etasje som gjeldende reguleringsbestemmelser krever, men at bygget kan oppføres i fire fulle etasjer med tilbaketrasket femte på toppen mot SV4. Ref. Fig. 5.

Til slutt søkes det om å flytte regulert atkomstveg til de tidligere byggene D og E nordover slik at den tangerer reguleringsgrensen mot det uregulerte området i B2.

Ref. Fig. 4.

Dette vil medføre mer oversiktlige og trafikksikre forhold rundt den foreslåtte inn- og utkjøringen til garasjeanlegget som er plassert under byggene C og D.

Ut over søknad om reduksjon av antall tomter fra fem til fire, samt fritak fra nedtrapping av bygg D mot SV4 og flytting av atkomstvegen mot nord, omfatter søknaden ingen øvrige forhold av juridisk karakter i gjeldende reguleringsplan og detaljreguleringsplan for området B2.

Eventuelle kommentarer og spørsmål kan innen den 18.05.2015 sendes til plankonsulent sivilarkitekt MNAL Finn Kleiva, Fridtjof Nansens Plass 9, 0160 Oslo.

Epost: finn@kleivaarkitekt.no.

Kopi av kommentarene skal sendes til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, postboks 470, 2051 Jessheim, eller til postmottak@ullensaker.kommune.no.

Nærmere informasjon om planarbeidet kan fås hos plankonsulenten, telefon: 22 42 17 60.

Oslo den 11. april 2015
SIVILARKITEKT MNAL FINN KLEIVA
Plankonsulent

Vedlegg: Plantegninger og snitt, Fig. 1 – Fig. 5.

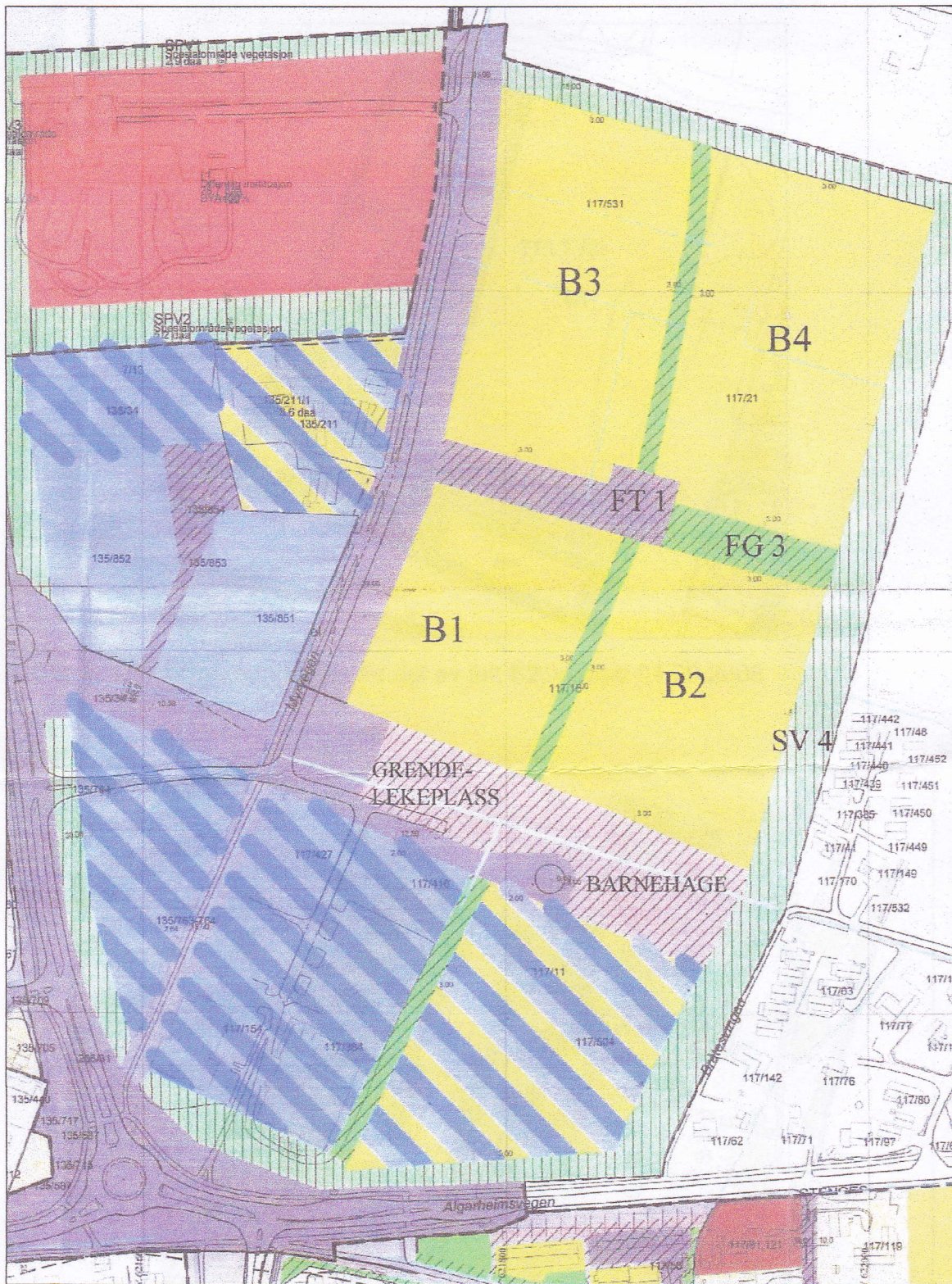


Fig. 1. Reguleringsplan vedtatt 03.05.2004

Fig. 3. Illustrasjon av plan tilknyttet gjeldende detalregulering

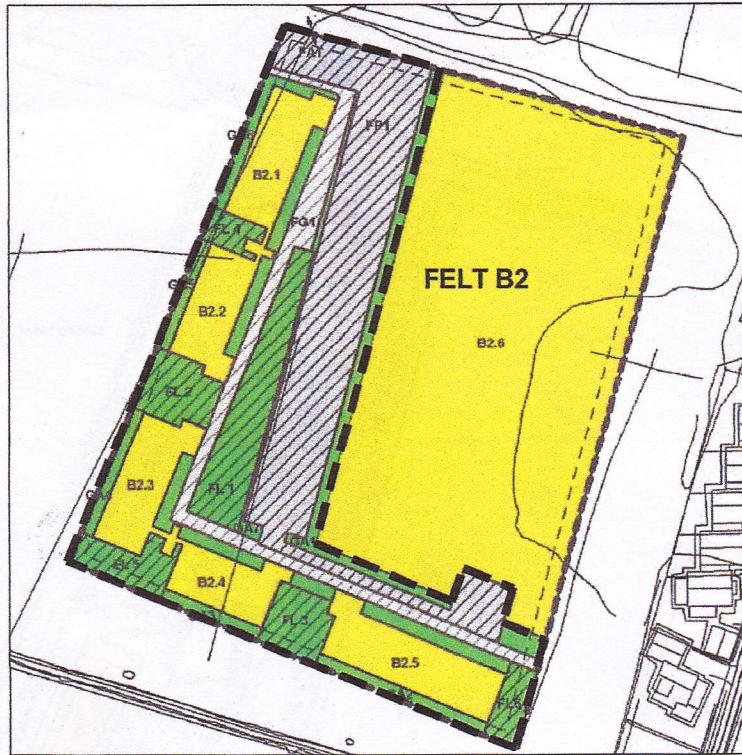


Fig. 2. Detaljreguleringsplan for del av felt B2, vedtatt 01.09.2008



Fig. 3. Illustrasjonsplan tilknyttet gjeldende detaljregulering

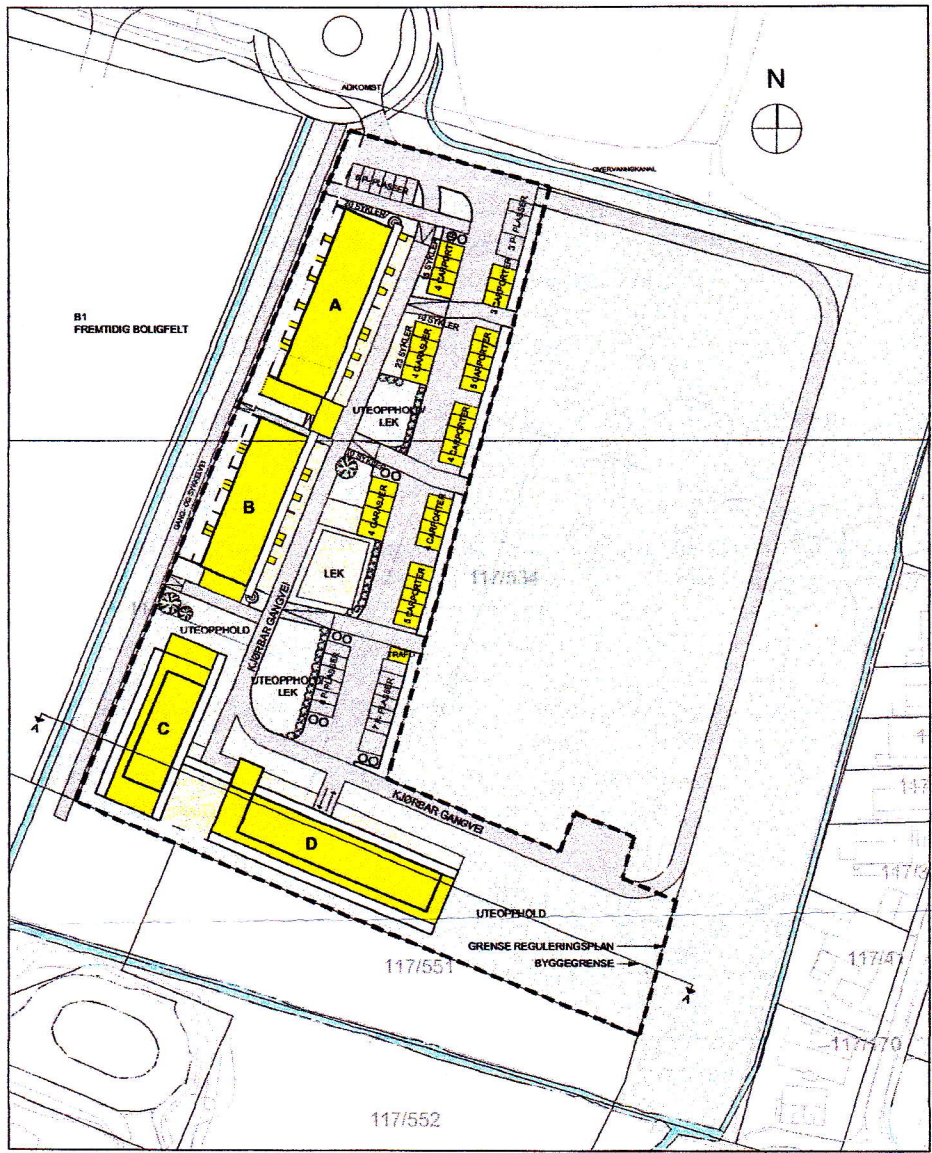


Fig. 4. Illustrasjonsplan, nytt forslag

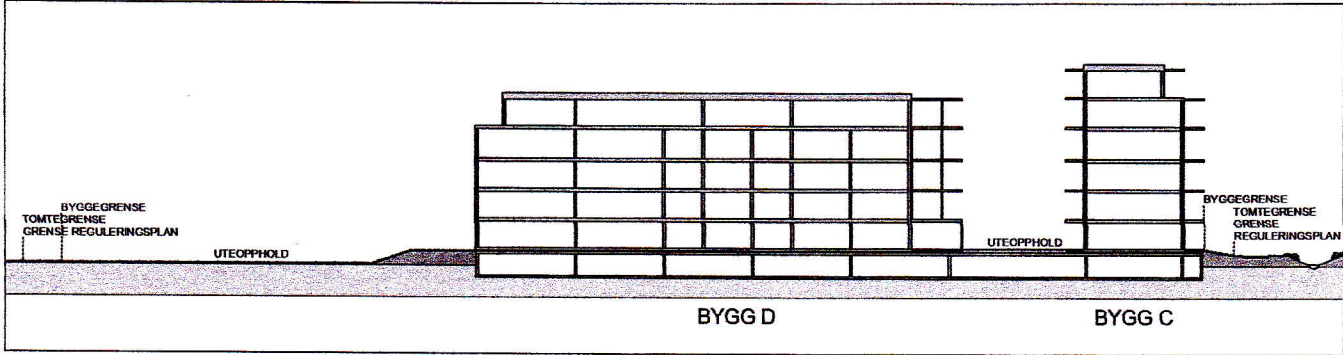
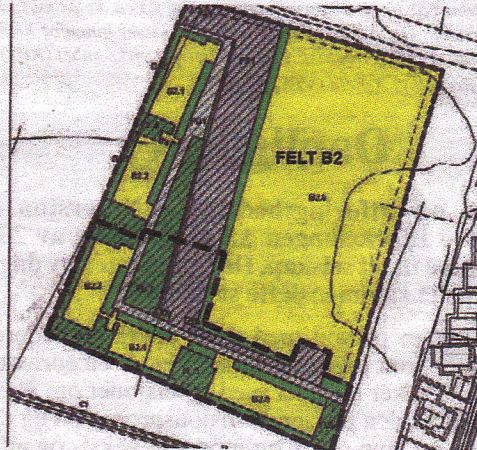


Fig. 5. Snitt A-A, nytt forslag

GYSTADMYRA, DEL AV FELT B2, 2050 JESSHEIM ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN

I medhold av plan- og bygningslovens § 12- 14 varsles igangsetting av endring av eksisterende detaljreguleringsplan for del av første byggetrinn i Felt B2, Gystadmyra, 2050 Jessheim, Gnr./Bnr. 117/534. Det aktuelle området er vist på vedlagte kartutsnitt med stiplet strek.



Området er i gjeldende reguleringsplan regulert til boligbebyggelse fordelt på tre utbyggingstomter, B2.3, B2.4 og B2.5 med tilhørende uteoppholdsareal og trafikkanlegg. Området søkes omregulert fra tre utbyggingstomter til to, hvor tomtene B2.4 og B2.5 slås sammen til én med samlet tomteareal litt mindre enn de to tidligere til sammen. På grunn av øket avstand til området SV4 søkes det om fritak fra nedtrapping av bebyggelsen mot øst. I tillegg søkes det om å flytte atkomstvegen til B2.4 og B2.5 helt inn til reguleringsgrensen mot nord. Naboer og grunneiere blir varslet direkte.

Eventuelle kommentarer og spørsmål kan innen den 18. mai 2015 sendes til plankonsulent sivilarket MNAL Finn Kleiva, Fridtjof Nansens Plass 9, 0160 Oslo. Epost: finn@kleivaarkitekt.no

Kopi av kommentarer skal sendes til Ullensaker kommune, Areal og landbruk, Postboks 470, 2051 Jessheim, eller postmottak@ullensaker.kommune.no. Nærmere informasjon om planarbeidet kan fåes hos plankonsulenten, telefon 22 42 17 60

ROMERIKES BLAD OG
EIDSVOLL OG ULLENSAKER
BLAD, LØRDAG 11.04.2015