



Møtereferat fra oppstartsmøte

Revidert: 02.05.2018

Tema	Oppstartsmøte for Lundtomta gnr 117/26 m.fl.
Dato/ Tid	18.04.2018 kl. 08:30-10:00
Sted	Møterom Furua
Referent	Ståle Fosli

Deltakere	Rolle	Virksomhet
Kåre Skedsmo	tiltakshaver	Grefsen Eiendom AS
Kjell Tore Skedsmo	tiltakshaver	Grefsen Eiendom AS
Atle Klugrehaug	arkitekt	
Anne Larsson Hovind	rådgiver	Ørp AS
Alf Kristian Nyborg	rådgiver	Ørp AS
Karianne Andersen	vegavdelingen	VARV
Synnøve Knivsland	v/a	VARV
Jonny Leirpoll	byggesaksavd.	Areal- og landbruk
Atle Sander	reguleringsavd.	Areal- og landbruk
Ståle Fosli	reguleringsavd.	Areal- og landbruk

Bakgrunn

Planområdet ligger på gnr 117/26 og tilliggende områder. Det ønskes å etablere boliger i form av rekkehus og eneboliger. Rekkehusene og to av eneboligene er planlagt i en bratt skråning på eiendommen og rekkehusene vil etablere med parkeringskjeller nederst og 3 etasjer totalt for å ta opp høydeforskjellen på eiendommen. Parkeringskjelleren dekker også parkering for eneboligene. Eksisterende avkjøring fra Gamle Algarheimsveg og til gbnr 117/437, 117/155 og 117/145 flyttes litt østover, og det er tenkt å etablere heis mellom rekkehusene og opp til plataet for at kravet til tilgjengelighet skal oppfylles. Det planlegges å bruke hovedkjøreadkomst mot Ekornrudvegen. Eneboligene planlegges også med adkomst fra Rambydalsvegen.

Usikre grenser må stadfestes før komplett planforslag utarbeides, Geodata-avdelingen kan kontaktes for videre prosess.

Planstatus

Området er i hovedsak avsatt som byggeområde i kommuneplanen. 4 eksisterende boligeiendommer er avsatt til LNF og tas med i planforslaget for å sikre adkomst. De opprettholder gjeldende status som enebolig.

Pinnebekken er avsatt med hensynssone. Eiendommene er i hovedsak uregulert. Gamle Algarheimsveg og områdene sør for den er regulert.

Området har en kvote på 5 enheter i boligbyggeprogrammet. Det er nylig oppført 3 boliger som tas med i planforslaget.

Planforslaget

Foreløpig skisser viser 2 rekkehus med 3 boliger i hver rekke, samt 4 eneboliger.

Videre planlegging må utrede utnyttelsesgrad. De utfordrende terrengforholdene må belyses i en plansak. Det må vises at bebyggelsen kan etableres med tilfredsstillende sikkerhet mht grunnforhold (spesielt i forhold til det bratte terrenget), flom og sikkerhet mot fall. Leke- og uteoppholdsarealene inkl. lekearealer må legges på områder som er tilgjengelige, solrike og sikre.

Pinnebekken går gjennom planområdet. Det er et ønske at dette arealet sikres. Kommuneplanen har følgende bestemmelse:

«Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold».

Dette arbeidet må ses i sammenheng med planarbeidet for endret trafikkløsning i samme området.

Trafikk

Det planlegges at dagens bom flyttes og at hovedadkomsten til planområdet skjer via Gamle Algarheimsveg til E Kornrudvegen. I tillegg planlegges det at eneboligene skal få adkomst via Rambydalsvegen og Gamle Algarheimsvegen, for eventuell på- og avlastning ved boligene. For å parkere i parkeringskjelleren må de kjøre via E Kornrudvegen.

I forbindelse med dette prosjektet vil VARV kreve at det reguleres løsning for myke trafikanter fra planområdet og frem til E Kornrudvegen. Alternativet her er å legge eksisterende gruset gangvei inn i planforslaget samt forlengelse av denne i form av fortau/gang- og sykkelveg frem til planområdet, slik at det blir en helhetlig løsning.

Vann og avløp

Utbygger har i forbindelse med oppføring av 3 boliger etablert VA-anlegg i området. VARV-enheten har mottatt all FDV dokumentasjon på nytt VA-anlegg.

Det vil være nødvendig å foreta tappetest i tilknytning til nylig etablert VA-anlegg. Kommunen vil komme tilbake til hvilke kummer som skal testes.

Kommunen orienterte om de overordnede kapasitetsproblemene som omfatter store deler av Jessheimsområdet. Det er i dag uvisst når man kan oppnå tilstrekkelig kapasitet. Dette vil ha innvirkning på når man kan realisere nye boliger i dette området. VARV-enheten har lagt til grunn at det her, inkludert bolig som planlegges revet, skal komme tre nye boenheter.

Det skal benyttes Gardermoen Sør og klimafaktor 1.5 når man utarbeider overvannsplan for eiendommen. Overvann/takvann/drensvann fra 20 års-hendelse skal håndteres på egen eiendom. Flomveger skal sikres.

Renovasjon

Renovasjonsløsningen må tilfredsstillende kommunen reglement.

Rapporter/vurderinger/utredninger

Ros-analyse, Geoteknisk/skred-rapport, arkeologiske undersøkelser/avklaringer og flomanalyse for Pinnebekken er aktuelle utredninger i plansaken. Det skal benyttes

klimafaktor 1.5 og data fra Gardermoen Sør til utarbeidelsen av flomanalysen. Ved endringer av kulverten under Gamle Algarheimsveg skal påvirkninger nedstrøms være med i analysen av Pinnebekken.

Varsle planoppstart

Kommunen henviste til at området har 5 boliger i boligbyggeprogrammet. 3 boliger er nylig oppført og foreløpige skisser viser 10 nye boenheter. Eksisterende boliger må innlemmes i planforslaget for å se området i sin helhet. Forslagsstiller sender forslag til planavgrensning og varslingstekster til kommune før varsling.

Annet

- Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet.
- Ved endringer i planforslag ved eller etter 1.gangsbehandling er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.
- Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Det vises til veileder for private planforslag – denne sendes ut dersom forslagsstiller/tiltakshaver ikke har den fra før.

Etterskrift:

Som det ble påpekt i møtet krever oppstart av reguleringsarbeider i utgangspunktet et prinsippvedtak som følge av manglende kvoter i boligbyggeprogrammet.

Ullensaker kommune har kommet frem til at man kan tillate oppstart av planarbeidene, uten prinsippavklaring, med følgende føringer:

Ullensaker kommune har midlertidig kapasitetsproblemer som følge av den store utbyggingstakten i kommunen. Realisering av boliger utover gitte kvoter i boligbyggeprogrammet må avvente til overordnet VA-kapasitet er tilstrekkelig. Dette må skje ved at det settes rekkefølgekrav til deler av bebyggelsen i planområdet. Kommunen jobber med å forbedre VA-kapasiteten, den er pr. i dag usikkert når en kan forvente tilstrekkelig kapasitet.

- Bebyggelse utover 3 nye boliger i forhold til dagens bebyggelse må påregne et rekkefølgekrav i forhold til overordnet VA-kapasitet. VARV må vurdere når kapasitet er tilfredsstillende for videre utbygging.
- Det må sikres en tilfredsstillende adkomstløsning til planområdet for både gående, syklende og biltrafikk.