

Oppstartsmøte butikktomta Borgen

Sted: Rådhuset

Tid: 11.12.2018

Revidert 04.01.2019.

Deltakere	Funksjon	Virksomhet
Ole Anfinnsen	tiltakshaver	Whaler Properties as
Jon Espen Anfinnsen	tiltakshaver	Whaler Properties as
Hans-Axel Jahren	repr. tiltakshaver	
Andreas Kaarbø	Plankonsulent	ØRP AS
Ellen Velsrud	VARV, VA	Ullensaker kommune
Halvor Myhrvold	VARV, VA	Ullensaker kommune
Trine Risebrobakken	VARV, renovasjon	Ullensaker kommune
Per Erik Bråtebekken	VARV, veg	Ullensaker kommune
Christine Haakstad	Kultur	Ullensaker kommune
Eivin Hansen	Regulering	Ullensaker kommune
Ståle Fosli	Regulering	Ullensaker kommune

Tiltakshaver ønsker å etablere et kombinasjonsbygg med matbutikk/nærserver på bakkenivå og leiligheter i 3 etasjer over. Det er anslått at forretningsarealet vil få et areal på opptil 2000m² og at det skal etableres rundt 30-40 leilighet over næringslokalene. Tiltaket skal etableres på eiendommen gnr 48, bnr 133 på Borgen.

Som følge av at prosjektet ikke hadde kvoter i boligbyggeprogrammet ble det oppstart av planarbeidene avklart i prinsippavklaring. I vedtak av 30.10.2018 ble det gitt anledning for oppstart av reguleringsarbeid med noen føringer, bl.a. i forhold til nødvendig VA-kapasitet og etablering av forretningslokalene.

Kommunedelplan for Borgen

Tiltaket planlegges i område BA3(kombinert bebyggelse og anlegg) og tiltaket er i tråd med kommunedelplans formål. Kommunedelplanen stiller rekkefølgekrav om etablering av gang- og sykkelveg langs Gamle Kongsvingerveg fra innkjøringen til Borgen skole/idrettsplassen syd for Kongsvingervegen og fram til krysset ved Borgen lille (BA3, butikken). Ved tiltak innenfor BA3 skal det tas særlig hensyn til kulturlandskapet og tilpasning til tilgrensende bebyggelse i utforming, volum og fargevalg.

Vann og avløp

Det er generelt dårlig spillvannskapasitet på Borgen. Tidligere prosjekter har måttet vente på grunn av dette. Avløpssystemet må oppgraderes til Kløfta, alternativt Rambydalsvegen. Kommunen har ikke tatt endelig standpunkt til hvilken løsning som skal gjennomføres. Dette vil kunne ta tid, slik det ser ut nå. VA-rammeplan må utarbeides og løses.

Renovasjon/veg

Kombinert formål bolig og næring skal ha ulike avfallsløsninger. Kjørbar vei (jfr. kommunens renovasjonsforskrift) skal vises løst inne på planområdet. Nedgravd løsning anbefales ved det oppgitte boligantallet. Avfallsløsning må løses på reguleringsnivå.

Statens vegvesen er eier av vegene i området. Interne veier skal være private. Når rekkefølgekravet for gang- og sykkelveg skal gjelde må avklares i reguleringsprosessen.

Kulturmiljø

Krav til arkeologiske registreringer må påregnes, men dette vil avklares av Akershus fylkeskommune. I forhold til nyere tids kulturminner grenser planområdet til hensynsone 2 *Gamle Kongsvingerveg sør for skolen/Gamle Borgen*. Dette må tas hensyn til ved f. eks. plassering, utforming og materialvalg. Området vil fungere som en portal til Borgen. Ønskelig med variasjon i fasaden og gode materialvalg. Kulturhistorisk stedsanalyse kan ettersendes.

Andre forhold i plansaken

Følgende rapporter må utredes i forbindelse med reguleringsprosessen:

- Geoteknisk rapport
- ROS-analyse
- Støyrapport
- Matjordplan. Se for øvrig veileder matjordplan for Vestfold fylkeskommune

Varsling

Kommunen godkjenner brev og varslingsannonse, planområdeavgrensning og sosi-fil før naboliste og liste over offentlige instanser oversendes. Presiser i brev og varslingsannonse at kopi av merknad skal sendes kommunen og at varslingen også kunngjøres på kommunens nettsider:
www.ullensaker.kommune.no

Gebyr

Oppstartsmøte og prinsippsak er gebyrbelagt etter gebyrforskriften.