ULLENSAKER KOMMUNE

White arkitekter v/Hanne Finseth

Saksnr.:	Deres ref.:	Saksbehandler:	Dato:
2019/2395-7		May Kristine Andersen	07.06.2019

MØTEREFERAT OPPSTARTSMØTE - DETALJREGULERING FOR B6.1 OG T1 - JESSHEIM SØRØST

Tema	Oppstartsmøte for B6.1 og T1 – Jessheim sørøst
Dato/ Tid	6.mai 2019
Sted	Ullensaker Rådhus
Referent	May Kristine Andersen

Deltakere	**Rolle**	**Virksomhet**
May Kristine Andersen	Saksbehandler	Ullensaker kommune
Anna Lundstein	Saksbehandler	Ullensaker kommune
Ragnhild Storstein	Arealplanlegger	Rep. Læringsverkstedet
Svein Prytz		JM Norge AS
Anna Nilsson	Arkitekt	White arkitekter
Joel Hördin	Landskapsarkitekt	White arkitekter
Hanne Finseth	Arkitekt	White arkitekter
Oddveig Foss		JM Norge AS

Det ble avholdt oppstartsmøte for B6.1 og T1, i kommunedelplan for Jessheim sørøst. White arkitekter er plankonsulent og tiltakshaver er JM Norge AS. Hensikten med planarbeidet er at det skal legges til rette for at det kan etableres boligbebyggelse. I planinitiativet har JM fremmet forslag til boligblokkbebyggelse og barnehage.

Kommunen krever felles regulering for både B6.1 og T1 og området må sees i helhet til resten av utbyggingsområdene med tanke på infrastruktur.

Boligbyggeprogrammet med en kvote på 150 boenheter, mens i planbeskrivelsen til kommunedelplanen for Jessheim sørøst er beskrevet 270 boenheter. Dette må avklares i en prinsippsak.

Utnyttelse og bebyggelse
Tiltakshaver foreslår blokkbebyggelse fra 3-6 etasjer, med gjennomsnittlig etasjetall på 4-4,5 etasjer. Det er tenkt å utvikle 700 boliger som tilsvarer en utnyttelse på ca. 100 % BRA over terreng. Dette er en tredobling av antall boliger sammenlignet med boligantallet som anslås for hele felt B6.1 i KDP.

I KDP for Jessheim sørøst står det i bestemmelse § 5 at nordre del av B6.3 skal ligge innenfor en utnyttelse på 150-200 % BRA. Videre står det at bebyggelsen på B6.3 skal være variert, bestående av rekkehus, lavblokk og konsentrert småhusbebyggelse. Det er noe usikkerhet rundt hvordan KDPs føringer skal videreføres i detaljregulering av de ulike feltene. Det blir derfor nødvendig å skrive prinsippsak som skal til politisk behandling etter sommeren

Estetikk
Det skal settes krav til estetiske faktorer i bestemmelsene. Det tillates ikke svalgang.

Grendelekeplass
Kommunen stiller krav til en grendelekeplass per 300 boenheter. Når det foreslås ca. 700 boenheter på B6.1, må det gjøres en nærmere vurdering av hvilket krav som skal stilles. Grendelekeplass kan ikke inkluderes i felles uteoppholdsareal, men man kan diskutere om det antall boliger krever to eller en grendelekeplass. Det er viktig at grendelekeplassen er utformet og godt tilrettelagt for alle fra mindre barn til større. Dette vil bli tatt opp i prinsippsaken.

Uteoppholdsarealer
Ved etablering av uteoppholdsareal på lokk er det viktig å ha riktig jorddybde for planting av trær og busker. Illustrasjonsplaner/uteoppholdsarealplaner skal hjemles i bestemmelsene. Detaljeringsgrad i byggesaken til IG. Utearealer og lekeområders utforming og innhold skal legges frem i planen.

Eksisterende vegetasjon
Kommunen ønsker at så mye av den eksisterende vegetasjonen skal bevares. Det må til reguleringen legges frem en plan for dette. Det kan i den grad det er hensiktsmessig komme krav om tilbakeføring av fjernet vegetasjon.

Renovasjon
Viktig med god planlegging og tilrettelegging. Nedgravde løsninger, kommunens renovasjonsforskrift er gjeldende. Det åpnes for sentralt avfallssug. Områder avsatt til renovasjon skal reguleres.

VA-overvann
VA- overvannshåndtering. VA-rammeplan for Jessheim sørøst skal ligge til grunn for B6.1, men denne er ikke vedtatt enda. 1,5 som sikkerhetsfaktor. Langmyra tar alt mellom 20-200 års flom. Den vil holde igjen. Alle planområdene henger sammen i forbindelse med rammeplanen og den tekniske infrastrukturen.

Videre utbygging er avhengig av at VA- infrastrukturen langs omkjøringsvegen er på plass. Uten den er det ikke kapasitet. Spillvann skal rutes mot nord eller ut på anlegget i

omkjøringsvegen. Påkobling vann og avløp i sør til omkjøringsvegen. Ringledning vann jf. VA-rammeplanens prinsipper.

Det skal utarbeides VA-rammeplan inkl. overvann til regulering. Den skal vise prinsippet og dimmensjoneringsgrunnlaget, utbyggingsrekkefølge, samarbeid. Denne skal godkjennes av VARV.

Fjernvarme
Kommunen opplyser om at Solør bioenergi leverer fjernvarme på Skogmo.

Støy
Planområdet ligger ikke innenfor avvikssonen. Kommunen kan ikke tillate at dette ligger i en avvikssone. Dette vil bli omtalt i prinsippsaken.

Parkering
Det ble i oppstartsmøte foreslått å legge parkeringen inn i vollen mot omkjøringsvegen. Her må det presenteres en løsning fra forslagsstillers side før kommunen eventuell kan godkjenne en slik løsning. Kommunen er positiv til å diskutere parkeringsnormen i den videre planprosessen.

Vei
Det skal være gang- og sykkelveg eller fortau. Det skal være tosidig eller ensidig. Endelig løsning avklares når det foreligger tegninger på foreslått løsning. Det skal vises til SVV håndbok N100 ved utforming av teknisk infrastruktur i forbindelse med veg.

Eiendomsgrenser
Kommunen oppfordrer til at det utføres oppmålingsforretning så fort som mulig. Det kan være usikre grenser.

Varsling
Det skal varsles i Romerikes Blad og Eidsvoll Ullensaker Blad. Naboliste til berørte naboer og offentlige instanser vil bli sendt når varslingsbrev og annonse er godkjent. Det skal også varsles utbyggingsavtale – usikkert om det blir noe, men det kan komme.

Medvirkning
Hva som kommer inn til varsel om oppstart vil være med å avgjøre om det vil være behov for møte med naboer.

Videre prosess
Det er viktig med fremdrift for planene, da grunneierne må forplikte seg til å finansiere omkjøringsvegen. Det er først når planene er vedtatt, at tomtene er noe verdt, og kan pantsettes. Kommunen er åpen for god dialog og arbeidsmøter.

Det vil bli fremmet en prinsippsak. Følgende punkter vil bli tatt opp i saken;

- Hvor mange etasjer og boenheter kan det tillates. Kommunen peker på at en bebyggelse på 6 etasjer er for høyt på hele dette området.

- Hva slags bebyggelse tillater kommunen at det skal bygges. Det er misforhold mellom kravet i bestemmelsene til KDP om 150-200 % BRA, samtidig som det skal være variert bebyggelse bestående av lavblokker, rekkehus og konsentrert småhusbebyggelse.
- Det er et stort behov for variert bebyggelse i kommunen, og det er spesielt etterspørsel etter frittliggende bebyggelse og ulike typer småhusbebyggelse.
- Kommunedelplanen stiller krav til grendelekeplass per 300 boenheter. I Prinsippsaken vil det behandles nærmere hvilke krav som stilles til grendelekeplass for de ulike feltene og feltene sett sammen.

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.

Det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Kommunen trenger en tilbakemelding på hvem som skal ha tilsendt fakturaen.

Det vises til veileder for private planforslag – denne sendes ut dersom forslagsstiller/tiltakshaver ikke har den fra før.

Med forbehold om endringer.