



Møtereferat fra oppstartsmøte

| | |
|------------------|---|
| Tema | Oppstartsmøte for del av B2, B6.3, B6.4, og B4.2, Jessheim sørøst |
| Dato/ Tid | 10.05.2019, kl 12-15 |
| Sted | Rådhuset |
| Referent | Anna Lundstein |

| Deltakere | Rolle | Virksomhet |
|--------------------------|--|--------------------|
| Ann Kristin Røset | Plankonsulent, B6.3 nord | Asplan Viak |
| Kari Kiil | Plankonsulent, B6.4 + B4.2, B6.3 sør, og del av B2 | Asplan Viak |
| Liv Kaasen | Plankonsulent, B6.4 + B4.2, B6.3 sør, og del av B2 | Asplan Viak |
| Edmund Ekeland | Tiltakshaver | JM |
| Stian Svendsen | Tiltakshaver | Block Watne |
| Eva Randidatter Lang-Ree | Rådgiver, byggesak | Ullensaker kommune |
| Kjell Arve Aarebru | Rådgiver VARV | Ullensaker kommune |
| May Kristine Andersen | Rådgiver, regulering | Ullensaker kommune |

Det ble avholdt felles oppstartsmøte for feltene del av B2, B6.3, B6.4 + B4.2, i kommunedelplan for Jessheim sørøst. Det var hensiktsmessig med et felles oppstartsmøte for å kunne se helheten i området, spesielt mtp. Infrastruktur. Asplan Viak v/ Ann Kristin Røset er plankonsulent for B6.3 nord, hvor tiltakshaver er JM. Asplan Viak v/ Kari Kiil og Liv Kaasen er plankonsulent for B6.4 + B4.2, B6.3 sør, og del av B2, hvor tiltakshaver er Block Watne. Se kart på neste side for oversikt.

Kommunen krever felles regulering for del av B2 og hele B6.3, da dette er nødvendig med tanke på å holde oversikt i planprosessen og felles infrastruktur.

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for at det kan etableres boligbebyggelse. I planinitiativ har JM fremmet forslag og blokkbebyggelse på nordre del av B6.3. Block Watne har fremmet forslag om konsentrert småhusbebyggelse på del av B2, søndre del av B6.3 og B6.4 + B4.2.

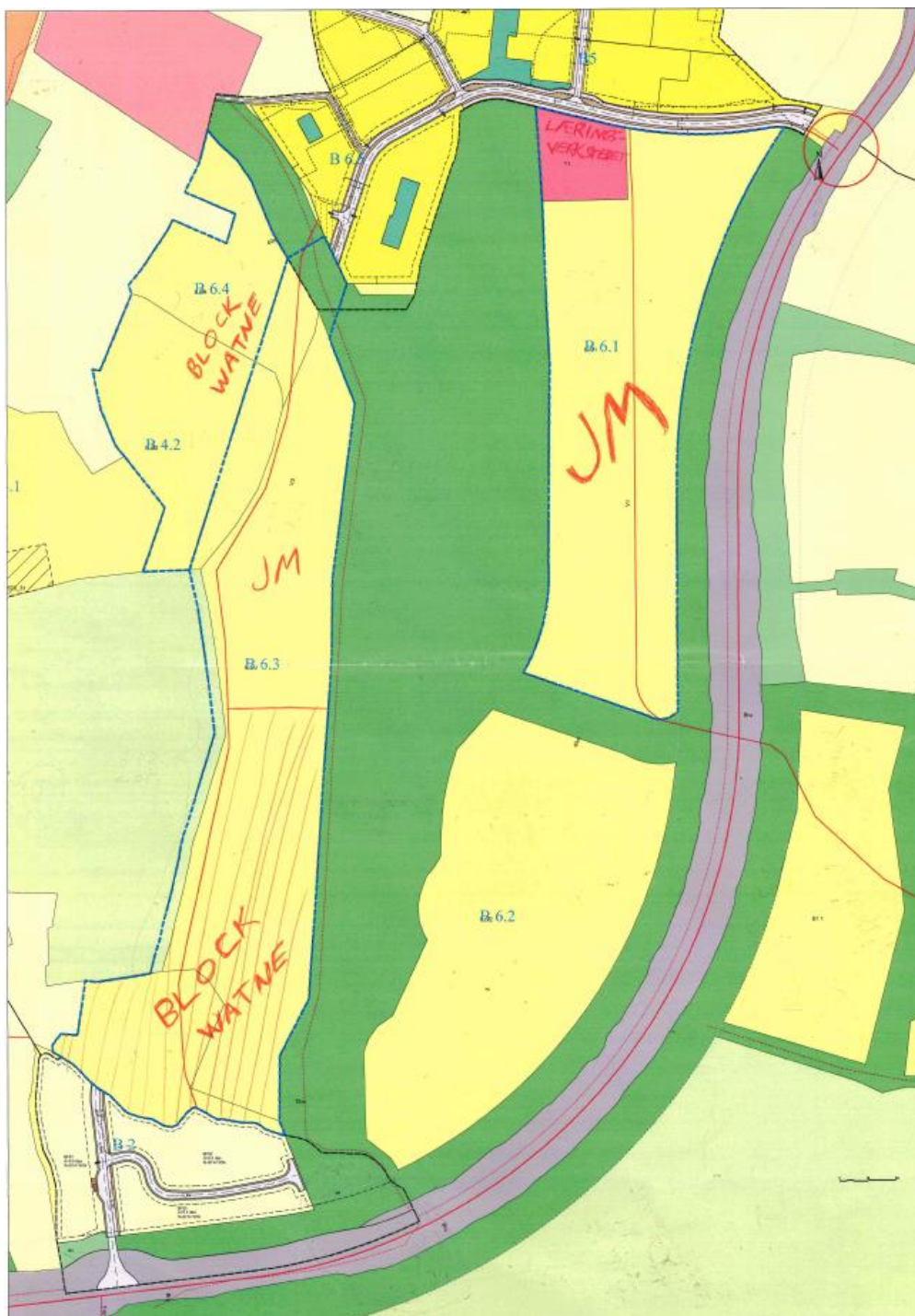
Bakgrunn (ettertekst i referatet)

KDP for Jessheim ble sendt på offentlig ettersyn 14.3.2013. Fylkesmannen fremmet innsigelse til planen, som gikk på at hensynet til rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging ikke var tilstrekkelig ivarettatt. Nærmere bestemt så mente Fylkesmannen at det var for lav utnyttelse av de mest sentrale feltene i kommunedelplanen, altså de som lå i gangavstand til togstasjonen (800-1000m). For å imøtekomme innsigelsen foreslo kommunen noen endringer i bestemmelsene. Innsigelsen ble frafalt etter at disse endringene ble gjort.

Følgende endringer ble foreslått for felt B6.3, B6.4 og B4.2 (i kursiv):

- I felt B6.3 skal det *i nordre del oppføres blokk/rekkehus/konsentrert småhusbebyggelse, områdets utnyttelse skal ligge innenfor 150-200% BRA.* I sør skal det oppføres eneboliger/tomannsboliger.
- I felt B6.4 skal det oppføres eneboliger/tomannsboliger/*rekkehus*. (...)
- B4 Allergot – Langeland: Det skal oppføres eneboliger og tomannsboliger, *rekkehus*, samt frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse. (...)

Når det gjelder punkt B6.3 står det fortsatt *lavblokk* og ikke *blokk* i de gjeldende bestemmelsene.



Utnyttelse og bebyggelse på del av B2, søndre del av B6.3 og B6.4 + B4.2.

Det foreslås konsentrert småhusbebyggelse, med en blanding av rekkehus, tomannsboliger og flermannsboliger. Det ønskes en utnyttelse på inntil 40 % BYA. Kommunedelplanens bestemmelser §5.1, angir maksimal utnyttelse på 30% BYA. Block Watne argumenterer for at særlig feltene B6.4 og B4.2, som ligger nær jernbanen og Jessheim sentrum, bør kunne tåle en høyere utnyttelse, forutsatt god terrengbehandling og utforming av bebyggelsen. Med en utnyttelse på 40% BYA vil det være mulig å opparbeide ca 270 boliger innenfor planområdet. Dette er et boligantall som ligger langt over det som er anslått i KDP. Det ble ikke tatt noen konklusjon på dette i oppstartsmøtet, og en endelig avklaring vil komme i forbindelse med prinsippssaken som skal opp til politisk behandling etter sommeren.

Utnyttelse og bebyggelse på nordre del av B6.3

Tiltakshaver foreslår blokkbebyggelse fra 3-6 etasjer, med gjennomsnittlig etasjetall på 4-4,5 etasjer. Det er tenkt å utvikle 300 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 B6.3 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 prinsippssak som skal til politisk behandling etter sommeren.

Etterskrift fra forslagsstiller

Tabellen i planbeskrivelsen til KDP som viser 1570 boliger ble ikke rettet opp etter at BRA-utnyttelsen ble kraftig hevet i KDP som følge av Fylkesmannens innsigelse. I de pågående forhandlinger om finansiering og utbyggingsavtale for omkjøringsveien opererer grunneierne med totalt ca 2600 boliger. Økningen i forhold til anslagene i KDP før innsigelsen (1570 boliger) er kun lagt i de områdene som ligger innenfor 800-1000 m gangavstand fra stasjonen, og er en nødvendig konsekvens av endringene som lå til grunn for at Fylkesmannen kunne trekke sin innsigelse. Forslagsstiller forstår behovet for å orientere politikerne fordi KDPs tidligere tallanslag ikke samsvarer med gjeldende endringer i KDP. Samtidig ønsker vi å presisere at JMs innspill i 2017 til rullering av boligprogrammet var helt i samsvar med de oppdaterte boligallanslagene.

Kommunen opplyste at det er et politisk ønske om flere eneboliger. Forslagsstiller viste til at det også vil planlegges for boliger med eneboligkvaliteter som i stor grad vil imøtekomme etterspørsel samtidig som det i større grad vil ivareta de nasjonale føringer for areal- og transportplanlegging.

Prinsippsak

Følgende punkter skal behandles i prinsippssaken:

- Hvor mange etasjer kan det tillates på nordre del av B6.3. Kommunen peker på at en bebyggelse på 6 etasjer er for høyt i dette området, hvor det skal tas hensyn til landskapestrekkene og de grønne kvalitetene i området.
- Hva slags bebyggelse tillater kommunen at det bygges på nordre del av B6.3. Det er et misforhold mellom krav i bestemmelsene om 150-200% BRA, samtidig som at det skal være en variert bebyggelse bestående av rekkehus, lavblokk 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.

Myrvold planteskole og hagesenter

- Det er i KDP krav om en vegetasjonsskjerm til Myrvold hagesenter. Kommunen opplyser om at denne buffersonen mot Myrvold plantesenter må ligge på JM's side.
- Kommunen anbefaler at vegetasjonsskjermen er minst 10m bred.
- JM foreslo alternative løsninger for denne buffersonen. JM må gjerne sende inn forslag til alternative løsninger, som kommunen vil vurdere. Det ble f.eks. forslått at buffersonen kan være veg V3.
- Det er viktig at grunnvannsnivået ikke påvirkes, da Myrvold er avhengig av tilsig av grunnvann, som de kan pumpe opp og bruke til vanning av sine planter.
- Forslagsstiller oppfordres til å ta kontakt med Myrvold for dialog.

Etterskrift fra forslagsstiller

I møtet holdt kommunen frem at det skal være en 10 meter bred vegetasjonsskjerm, men i bestemmelsene til KDP står det ikke hvor bred vegetasjonsskjermen skal være, eller hvilken utforming den skal ha. For byggefeltene inntil LNF-området heter det «Det skal settes av en vegetasjonsskjerm mot tilgrensende LNF-område (sikre levirkning og skjerming smittepress, plantesykdommer).» Forslagsstiller etterlyste i møte en nærmere begrunnelse. Kommunen må gjerne anbefale 10 meter, men dette er altså ikke et krav som kan leses ut av bestemmelsene til KDP.

Samleveg V3 og veiprofil

Samleveien vil sannsynligvis legges på vestsiden av felt B6.3 Kommunen foreslår å stenge samlevegen i nord – der den krysser grønnstrukturen – slik at det ikke skal bli gjennomkjøring. Veggen vil være åpen for beredskap. Dette var JM og Block Watne positive til. Dette vil avklares i den videre planprosessen.

Når det gjelder veiprofil, så må avklaringer rundt dette avvente resultatene fra trafikkanalysen. Det er mulig V3 gjennom B2 må ha en høyere standard dersom veien stenges i nord.

Det vil uansett stilles krav om fortau eller gang-sykkelveg.

Grendelekeplass

Kommunedelplanen stiller krav til grendelekeplass per 300 boenheter. Dersom det blir nærmere 600 boenheter på B6.3, B6.4 og B4.2 må ta tas en nærmere vurdering på hvilke krav som skal stilles til grendelekeplass. Det samme gjelder felt B6.1 (øst for Langmyra), som foreslår 700 boenheter. Dette vil bli tatt opp til behandling i prinsippsaken.

Renovasjon

Det er veldig tidlig i prosessen for å kunne ta vurderinger rundt renovasjonsløsninger. Kommunen oppfordrer til å se på området helhetlig og viser til prosjekt på Gystadmarka med avfallssug.

VA-rammeplan

Det må foreligge en VA-rammeplan til 1. gangsbehandling.

Fjernvarme

Kommunen opplyser om at Solør bioenergi leverer fjernvarme på Skogmo

Parkering

Kommunen er åpen for å diskutere parkeringsnormen i den videre planprosessen.

Hensyn av åskammen

Det står i bestemmelsene for B6 at «det skal tas hensyn til silhuetten av åskammen ved utvikling av vestre deler av området.» Kommunen skal komme tilbake til tiltakshaver med en konkret forklaring av hva som menes med denne bestemmelsen.

Eiendomsgrenser

Kommunen oppfordrer til at det må bestilles oppmålingsforretning så fort som mulig.

Medvirkning

Hva som kommer inn til varsel om oppstart vil være med å avgjøre om det skal være dialogmøter med naboer.

Videre prosess

Det er et ønske fra forslagsstiller om tre plan-IDer, slik at planene ikke forsinkes hverandre. Etter diskusjon i møtet ble det landet på 2 plan-IDer. Den ene omfatter felt B 6.4 og B4.2, som utvikles av Block Watne. Den andre omfatter hele felt B 6.3, deler av B2, samt samleveien, til tross for at det er to utbyggere av dette feltet. Kommunen er åpen for arbeidsmøter og avklaringsmøter.

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.

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.
- En endelig avklaring av hvilke utredninger som kreves vil bli tatt gjennom reguleringsplanprosessen, og er ikke noe som nødvendigvis kan konkluderes med i et oppstartsmøtereferat.

Etterskrift fra forslagsstiller

I møtet ble krav til utredninger ikke diskutert, og temaet er heller ikke omtalt i referatet fra kommunen. Vi forutsetter at de utredninger som ble foreslått i innsendte planinitiativ legges til grunn for videre planarbeid.