



Sweco  
v/ Ali Adjou

Saksnr.:  
2018/7968-4

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Atle Sander

Dato:  
12.10.2018

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE OM OMRÅDEPLAN FOR GJESTAD

<b>Tema</b>	Oppstartsmøte om områdeplan for Gjestad
<b>Dato/ Tid</b>	08.10.2018
<b>Sted</b>	Rådhuset, Jessheim
<b>Referent</b>	Atle Sander

<b>Deltakere</b>	<b>Rolle</b>	<b>Virksomhet</b>
Ali Adjou	Plankonsulent	Sweco
Tsegaalem Wosen	Tiltakshaver	Utbygging, Ullensaker kommune
Christine Haakstad	Kulturminnekonsulent	Kultur, UK
Kjell Arve Aarebru	Seniorrådgiver	VARV, UK
Eva Randidatter Lang-Ree	Rådgiver	Byggesak, UK
May Kristine Andersen	Rådgiver	Regulering, UK
Morgan Lervaag	Seniorrådgiver	VARV, UK
Atle Sander	Seniorrådgiver	Regulering, UK

### Bakgrunn

- Sweco er engasjert av Ullensaker kommune ved Utbyggingsenheten for å gjennomføre reguleringsprosessen.
- Navn på planen kan være Områdeplan for Gjestad, (som innbefatter gnr 135/1, 597, 840 m.fl).
- Dersom det er usikre grenser på eiendommene, bør det gjennomføres oppmålingsforretning så tidlig som mulig i planprosessen.

### Planstatus

- Områdeplanen vil som utgangspunkt forholde seg til avsatt område T4-Gjestad fra Byplanen og kommuneplanen. Områdeplanen vil utfordre gjeldende miljøsone på 150 m fra E6. Det ønskes regulert 100 m byggegrense mot E6. Føringen fra Byplanen om

å vurdere atkomstveg ned til bunnen av Gjestadgropa, vil som utgangspunkt ikke ivaretas på grunn av hensynet til den fredete Gropavegen, kulturlandskapet og stigningsforholdene. Detaljene ved planavgrensning kan diskuteres nærmere.

- Områdeplanen vil bygge på KVVU-en fra Rambøll datert 15.02.2018, som er basert på konseptet Smart bydel. Konseptet og utredningen ble vedtatt i Kommunestyret den 13.03.2018.
- Gjeldende reguleringsplan for Gjestadområdet/Jessheim vest fra 1976, planid 27 skal oppheves ved vedtak av områdeplanen. Reguleringsplanen for DES-boligene og Bahus/gnr 135/59 fra 1995, planid 161 vil inngå i varslingsområdet, og det vil vurderes underveis om den planen skal oppheves eller gjøres fortsatt gjeldende gjennom bestemmelsene. Forholdet til begge disse planene må fremgå av planprogrammet/varslingen.

### **Formålet med planen**

- Hensikten med områdeplanen er å tilrettelegge for mer utbygging innen helsesektoren samtidig som det skal åpnes for andre formål og virksomheter, som f.eks barnehage, besøksgård, aktivitetspark, kafè, kiosk, småhandel, frisør, fysioterapi o.l, park og lek. Området er tenkt delt inn i delfelt med ulike formål og begrensninger. Det vil bli stilt rekkefølgebestemmelser for de ulike delfelt. Bestemmelsene må være tydelige, også når det gjelder krav til kvalitet på estetikk når det gjelder fasader og uteareal.
- Planlagt regulering og utbygging vil bygge på KVVU fra Rambøll, datert 15.02.2018.
- Det er viktig at Gjestad knyttes tettere opp med sentrum som en del av byutviklingen for Jessheim.
- Det tas sikte på en byggegrense på 100 m mot E6, og det må avklares når man bør ha et møte med Statens vegvesen for å diskutere avviket fra miljøsonen på 150 m i Byplanen/kommuneplanen.

### **Planprogram/KU**

- I henhold til KU-forskriften skal områdeplaner ha både planprogram og KU der tiltaket ikke er tilstrekkelig utredet i overordnet plan. Forslag til planprogram må utarbeides med temaer som skal utredes i KU sammen med planbeskrivelsen.

### **Trafikk**

- Atkomstforholdene skal utredes, og planen skal skille tydeligere på atkomst for biler og for myke trafikanter.
- Det må utredes trafikkmengder og konsekvenser.
- Parkeringsforholdene skal ses på, og om mest mulig kan plasseres i p-kjeller. I tillegg må det undersøkes med SVØ hva miljøsonen mot E6 kan brukes til når det gjelder parkering m.m. Dette må framgå tydelig i bestemmelsene.

## **Kunst og kulturminner**

- Hvitbygget på Gjestad skal bevares. Andre funksjoner enn helse relatert virksomhet i dette bygget bør vurderes, som f.eks kafè.
- Gropavegen er et fredet kulturminne som en hulveg og Oldtidsveg. Den er også merket som Pilgrimsleden og kultursti. Områdeplanen bør se på hvordan man kan knytte Gjestadområdet tettere på Gropavegen uten at kulturminnet ødelegges. Gropavegen med voller og sikringssone må reguleres med båndleggingssone-fredet, og det kan i tillegg være aktuelt med hensynssone-kulturmiljø utenfor. Reguleringsformålene må sjekkes ut nærmere. Sikt, fjernvirkning og opplevelsen langs Gropavegen må hensyntas også utenfor hensynsonene i områdeplanen.
- Det jobbes også for tiden med en kulturakse gjennom «Kulturkvartalet» i sentrum og gjennom Romsaasparken. Her bør man se på muligheten for tilknytning for Gjestad.
- Det er viktig å få kunst med i utbyggingsprosjektene, både inne og ute. Dette bør ivaretas i bestemmelsene. Kommunestyret vedtok retningslinjer om kunst i februar i år, der det blant annet skal avsettes 1 % av byggesum til kunst i kommunale byggeprosjekter.

## **Natur og landbruk**

- Deler av planområdet er i dag fulldyrket jord. Matjorda må tas vare på. Dette må utredes og ivaretas i bestemmelsene.
- Innenfor planområdet er det både en dødisgrop med vannspeil og Kverndalsbekken i bunnen av Gjestadgropa. Bekken må ivaretas med tanke på både biologisk mangfold og ras/erosjon, men kan vurderes utnyttet i forbindelse med turstier, grillplass og lignende.
- Friluftsliv med turstier og aktivitetsparker tilrettelagt for funksjonshemmede må utredes.

## **Vann og avløp/energi**

- En overordnet plan for VA bør foreligge til 1.gangsbehandling, slik at man får en oversikt over det fremtidige behovet og plassering av ledningene.
- Hovedledning spillvann mot Gjestad pumpestasjon går gjennom området, øst for sykehjemmet. Midler til utbedringstiltak er oppført på investeringsbudsjett. Det er viktig at planer samordnes så man unngår unødige kostnader og omlegging av nylig rehabiliterte ledninger.
- Det er også viktig at man i en tidlig fase ser på forventet vannbehov og avløpsproduksjon med tanke på dimensjonering/kapasitet på VA-nett inkl pumpestasjoner.
- Overvann må løses på eget område, men det bør undersøkes om overvann kan utnyttes til rekreasjonstiltak og om miljøsonen kan brukes til overvannshåndtering.

- Det må stilles rekkefølgekrav til VA-utbyggingen.
- Det er konkrete planer om å legge høyspent som i dag går i luften ned i bakken fra trafoen og et stykke nordover. VA-ledninger skal legges i samme trasè. Da frigjøres en utbyggingstomt langs Dølivegen. På sikt er det planer om å legge høyspent i lufttrekk fra Dal til Gjestad langs E6.
- Det anbefales bruk av fjernvarme, og nye fjernvarmerør planlegges kanskje langs Dølivegen fra det gamle renseanlegget.

### **Støy og luftforurensning**

- Det må utarbeides en støyrapport, og støyskjerming må ivaretas i plan og bestemmelser.
- Det må dokumenteres at området/nye bygninger ikke får overskredet grensene for luftforurensning.

### **Videre prosess**

- Kartdata kan bestilles gratis fra Geodata-avdelingen.
- Planprogrammet må også inneholde blant annet temaene renovasjon, geoteknikk, flom, skred i tillegg til ROS-analyse.
- Planprogrammet må si noe om medvirkning og planlagt fremdrift.
- Planprogrammet skal vedtas lagt ut til høring i Formannskapet. Høringen skal være på minimum 6 uker og gjøres samtidig med varsel om planoppstart. Nabolister og adresselister lages etter korrekturlesing av varslingsstekst. Det må avklares nærmere hvem som sender ut varslingen med planprogrammet. Det skal varsles i både EUB og RB.
- Planprogrammet skal fastsettes av Formannskapet. Deretter leveres planforslag med planbeskrivelse/KU før 1.gangsbehandling. Offentlig ettersyn før 2.gangsbehandling og sluttbehandling. Deretter melding om vedtak med klagefrist.

### **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 vises ellers til Veileder for private planforslag der det er relevant.

Med hilsen

Atle Sander  
seniorrådgiver  
Regulering