



MØTEREFERAT

Tema	Oppstartsmøte for detaljregulering av Gjestadtunet boligområde
Dato/ Tid	19. august 2019
Sted	Rådhuset, Ullensaker kommune
Referent	May Kristine Andersen

Deltakere	Rolle	Virksomhet
May Kristine Andersen	Saksbehandler	Regulering
Atle Sander	Saksbehandler	Regulering
Hanna Jorem	Forslagsstiller	Stein Halvorsen Arkitekter AS
Magnus E. Rynning-Tønnesen	Forslagsstiller	Stein Halvorsen Arkitekter AS

MØTEREFERAT OPPSTARTSMØTE - DETALJREGULERING AV GJESTADTUNET BOLIGOMRÅDE

Bakgrunn

På vegne av Gjestadtunene Holding AS har Stein Halvorsen Arkitekter AS sendt inn et planinitiativ som omfatter del av gnr. 135/1, 135/26, 135/539, 173/1, 173/5, 173/4, 173/6, 173/11 og 208/14. Planforslaget legger til rette for etablering av rekkehusbebyggelse ved Gjestadgropa.

Forslagsstiller presenterte en tradisjonell rekkehusbebyggelse med saltak som følger terrenget og tilpasser seg kulturlandskapet med restriktive byggegrenser. Rekkehus i ikke alt for stor skala fordelt på 27 boenheter. Prosjektet er mer tilpasset terrenget og området med tanke på høyder og type boliger. Tanken er at det er et landskapsprosjekt. Forslagsstiller har sett på hvordan bruke landskapet i mye større grad hvor bebyggelsen følger eksisterende terreng uten store og omfattende terrenginngrep. Husene legger seg til / følger terrenget. Takterrasse på deler av huset. Da kommer man seg opp og behovet for å hugge trær for mer sol, blir mindre. Typologi med saltak, gå for en tradisjonell utforming av husene. Rekketun med naturfarger på husene. Det skal reguleres inn bestemmelser på fargebruk.

Restriktiv regulering på gult formål og benytter BRA regulering.

Planforslaget er foreslått med navnet *Gystadtunet boligområde*. Dette må avklares da det er flere prosjekt/utbygginger i nrområdet som kan ha samme navn eller tilsvarende. UK vil avklare dette.

Etterskrift: *Planen skal bruke navnet «Detaljregulering for Gjestadsvingen – Jessheim».*

Utbygger er Gjestadtunene holding AS v/Raymond Orfjell, også fakturamottaker. Ikke tilstede, Signe A.Loe.

Planstatus

Gjeldende reguleringsplan for området ble vedtatt i 1989. Området er avsatt til boligformål. Gjeldende plan har noen utfordringer spesielt med hensyn til utnyttelse av Gropaveien da denne i ettertid har blitt fredet som kulturminne og dermed ikke kan nyttes som tilkomst.

I gjeldende kommuneplan, vedtatt 7.9.2015, er planområdet avsatt til boligbebyggelse.

Kulturmiljø

Hulvegen, Gropavegen er fredet som kulturminne. For å bevare kulturmiljøet med eksisterende vegetasjon, vil det bli foreslått å legge inn hensynssoner som bevarer grønnstrukturen ned mot hulvegen. Det er ønske fra forslagsstiller om å legge inn restriktive byggegrenser og på denne måten sikre at man ikke hugger innenfor hensynssonen som bevarer grønnstrukturen.

Det er foreslått kulturminneavgrensning for Gropavegen og Raknehaugen i ny kommuneplan. Se bestemmelser i kommuneplanen. Båndlagt sone – min. 5 meter utenfor vollene. (fredningssone).

Gropavegen er fredet – det ligger en vannledning på motsatt side. Skal ledingen utbedres må fylkeskommunen kontaktes.

Støy og forurensning

I forhold til støy er det ønske om å benytte «russervindu» som en konstruert stille side. Området er ikke avsatt som avvikssone for støy.

Vann og avløp

Hvor tar man vann og avløp? Dette er en utfordring. Det skal foreligge en VA-rammeplan som skal godkjennes av kommunens VARV-enhet til 1.gangsbehandling.

Det er ikke dekning på vann og avløp. Overvannshåndtering 1,5 klimafaktor. Slokkevann 20 liter i sekundet. Flomveier skal svares ut.

På hvilket tidspunkt skal anlegget være driftsklart? Dette må være tydelig i bestemmelsene. Brukstillatelse/ferdigattest på VA-anlegget før. Dette avklares med byggesak og VARV i reguleringsprosessen.

Adkomst

Det er dialog mellom naboer og utbygger om felles adkomst. Det er SVV som vil ha noe å si om adkomsten. Adkomst ikke løst per nå.

Stilles spørsmål til adkomst via Gardermovegen. Ikke lov å påkoble seg Gropavegen. Kommunen avventer SVV sin vurdering.

Renovasjon

Snuhammer i begynnelsen av hvert område. Felles løsning for dette. Kommunens renovasjonsforskrift gjelder.

Parkering

Parkering i tilknytning til boenheten. Felles parkering i atkomstvegen.

Varsle planoppstart

Gjeldende reguleringsplan oppheves i sin helhet. Det skal varsles utbyggingsavtale. Planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen. Minimum 4 uker varsling (+ for ferie). Planer skal varsles i både EUB og RB.

Rapporter/vurderinger/utredninger

Følgende rapporter og dokumentasjon skal foreligge til plansaken;

- Geoteknisk rapport
- Støyrapport
- Luftforurensning
- Biologisk mangfold skal utredes.
- Stedsanalyse som sier noe om klima, støy og forurensning.

Lista er ikke uttømmende og det kan komme frem av reguleringsprosessen behov for tilleggs dokumentasjon.

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.