



Arkitektkontoret GASA AS v/ Willy Hagen

Saksnr.:  
2019/1073-5

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Eivin Hansen

Dato:  
15.03.2019

### OPPSTARTSMØTEREFERAT FOR DYRSKUEVEGEN 42

<b>Tema</b>	Oppstartsmøte for Dyrskuevegen 42. Gnr 31, bnr 11
<b>Dato</b>	11.03.2019
<b>Sted</b>	Ullensaker rådhus
<b>Referent</b>	Eivin Hansen

<b>Deltakere</b>	<b>Rolle</b>	<b>Virksomhet</b>
Dag Bastiansen	Daglig leder	PILAR Eiendomsutvikling
Willy Hagen	Forslagsstiller	Arkitektkontoret GASA AS
Anne Geissmann	VARV	Ullensaker kommune
Kjell Arve Aarebru	VARV	Ullensaker kommune
Jonny Leirpoll	Byggesak	Ullensaker kommune
Atle Sander	Regulering	Ullensaker kommune
Eivin Hansen	Regulering	Ullensaker kommune

Tiltakshaver ønsker å utvikle Dyrskuevegen 42, gnr 31, bnr 11, med nytt lagerbygg med tilhørende kontor. Eksisterende bygg ønskes revet. Det planlegges en utnyttelse tilsvarende 45 %-BYA med maksimalt 12 meter gesims og totalt 15 meter høyde. For adkomst planlegges det å beholde eksisterende innkjøring for lastebil i nord og personbil i sør (parkeringskjeller).

Tiltakshaver og forslagsstiller ønsket å gjennomføre prosessen som en forenklet planprosess. Kommunen mener at tiltakets omfang er utenfor kriteriene for anvendelsen av forenklet planprosess, og mener tiltaket må gjennomføres som en detaljregulering med full planprosess. Eiendommen er en del av en reguleringsplanen «Industri Kløfta Nord», og forenklet planprosess av denne planen ville dermed involvert andre eiendommer. En høyere utnyttelse for hele den gamle reguleringsplanen ville medført for store endringer og konsekvenser for å kunne tas som en forenklet planprosess. Det skal også ses på muligheten til å endre vegformål til parkeringsformål. Formålsendring er ikke omfattet av forenklet planprosess. Det ble enighet om at forslagsstiller skulle regnet på hvor mye de kunne bygge ut med dagens reguleringsplan, for å gjøre en ny vurdering om det er ønskelig å regulere på nytt.

### Vann og avløp

Ved riving av eksisterende bebyggelse må stikkledninger fjernes fra hovedledning. Løsning skal godkjennes av kommunen. Det må utarbeides en VA-rammeplan som tar for seg spillvann, overvannshåndtering og slukkevann. Kommunen tar forbehold om kapasitet i vannettet, og tiltakshaver eventuelt etablerer egen løsning for slukkevann og sprinkling. VA-rammeplan skal godkjennes til 1.gangsbehandling. Minsteavstand til kommunale ledninger er 4 meter ved normal leggedybde. Spillvann kan slippes på eksisterende nett. For overvannshåndtering benyttes klimafaktor 1.5 ved 20-årsflom. Økt avrenning tillates ikke. Overvann må løses på egen eiendom. VA-kart kan fås ved å kontakte VARV.

### Avstand til jernbane

Bane NOR har godkjent søknad om dispensasjon på byggegrense 30 meter fra midten av nærmeste jernbanespor. Det er godkjent en byggegrense på 25 meter.

### Rekkefølgekrav og rapporter til planprosessen

Det foreligger i kommunedelplanen for Kløfta rekkefølgekrav om utvidelse av Kongsvingervegen til 4 felt, fra E6 til Dyrskuevegen. Bestemmelsen følger reguleringsplan for Ullensaker næringspark og er også gjeldende for N1. Bestemmelsen trer i kraft ved 15 000 ÅDT (årsdøgntrafikk).

Det må i den forbindelse utarbeides en trafikkanalyse i detaljreguleringen. Denne må vise trafikkmengden som utviklingen av eiendommen medfører. Statens vegvesen vil kommentere dette i varslingen og høringene av detaljreguleringen.

For detaljreguleringen må det også utarbeides en geoteknisk vurdering (eiendommen ligger under marin grense), og ROS-analyse.

### Østvest-forbindelse

Nord for eiendommen er det etablert en østvest-forbindelse for myke trafikanter. Denne må hensyntas i detaljreguleringen. Forbindelse går under jernbanen.

### Eksisterende snuplass

Kommunen vil ta stilling til om eksisterende snuplass skal videreføres eller om den skal flyttes lenger nord i tilknytning til detaljregulering for N1 i Ullensaker næringspark, plan-ID 440. Dersom snuplassen skal flyttes til dette området, kan det bli aktuelt å etablere offentlig parkeringsplass for brukere av skiløypa for denne detaljreguleringen. Dette blir koordinert og avklart av kommunen i disse to reguleringsprosessene.

### Videre prosess av detaljreguleringen

Ved varsel om planoppstart vil forslagsstiller få tilsendt liste over offentlige instanser og naboliste over hvem som skal varsles når kommunen har godkjent planavgrensning og sosisfil. Varslingen skal kunngjøres i Romerikes Blad og Eidsvoll Ullensaker Blad.

Uttalelsesfristen er 4 uker. Merknadene skal kommenteres til innsendelse av komplett planforslag. Ved innsendelse av komplett planforslag vil kommunens interne fagmiljøer komme med merknader til saken.

Etter 1.gangsbehandling legges saken ut til offentlig ettersyn med høringsfrist på minimum 6

uker. De samme offentlige instansene og naboer blir varslet for uttalelse. Saken varsles også i avisene. Merknadene oppsummeres og vedlegges til sluttbehandlingen av detaljreguleringen. Klagefrist for endelig vedtak av planen er 3 uker.

Kommunen anbefaler forslagsstiller å varsle tilstrekkelig planavgrensning for å unngå mindre varslingsutvidelse på et eventuelt senere tidspunkt. Det anbefales også å legge inn varsling om utbyggingsavtale, jf. PBL 17-4, i varslingsteksten, selv om dette nødvendigvis ikke blir aktuelt.

Med hilsen

Eivin Hansen  
rådgiver  
Regulering

*Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.*