



Plan1 v/ Berit Marie Sivertsen

Saksnr.:
2019/3747-2

Deres ref.:

Saksbehandler:
Eivin Hansen

Dato:
27.05.2019

OPPSTARTSMØTEREFERAT FOR FORENKLET PLANPROSESS AV DETALJREGULERING JESSHEIM SØR

Tema	Oppstartsmøte mindre endring av detaljregulering Jessheim sør
Dato	24.05.2019
Sted	Ullensaker rådhus
Referent	

Deltakere	Rolle	Virksomhet
Stig Øydna Kvarsnes	Tiltakshaver	Conceptor Bolig AS
Berit Marie Sivertsen	Forslagsstiller	Plan1
Hilde Fladby	Enhetsleder, Areal og landbruk	Ullensaker kommune
Atle Sander	Seniorrådgiver, regulering	Ullensaker kommune
Eivin Hansen	Rådgiver, regulering	Ullensaker kommune
Sarah Huang	Rådgiver, regulering	Ullensaker kommune

Hensikten med oppstartsmøte for forenklet planprosess av detaljregulering for Jessheim sør, er med bakgrunn i innspill fra tiltakshaver om å endre følgende reguleringsbestemmelse 4.1:

Nåværende bestemmelse: «Det tillates plasskrevende handel jfr. den til enhver tid gjeldende fylkesdel/regional plan for handel, opp til 10 000 m2 BRA integrert i bygning til blandede formål.»

Tiltakshaver foreslår å endre bestemmelse til følgende:

«Det tillates storhandel definert som minimum 1000 m2 BTA pr. handelsaktør, opp til 10 000 m2 BRA integrert i bygning til blandede formål. Rene klær- og skoforretninger tillates ikke.»

Plasskrevende varer og storhandel

Et tema for møtet var hva «plasskrevende handel» og «storhandel» innebærer. I den nye, rikspolitiske bestemmelsen for kjøpesentre (trådte i kraft 1. juli 2008), er det ikke definert hva plasskrevende varer innebærer. Da det ikke eksisterer en felles nasjonal avklaring av begrepet, vil dette kunne gi ulik praksis med tanke på begrepsbruken og plassering av plasskrevende varer fra fylke til fylke. Det eksisterer ingen tydelige definisjoner på plasskrevende varer og storhandel, og tiltakshaver må komme tilbake med en tydelig avklaring av hva som ligger i begrepene. Tiltakshaver må i reguleringsprosessen definere hva som legges i begrepene «plasskrevende handel» og «storhandel». Tiltakshaver må vurdere om det skal legges inn begrensninger på enkelte varegrupper, for eksempel at det ikke skal tillates rene tekstilbutikker eller skobutikker.

1000 m² BTA pr. handelsaktør

Tiltakshaver ønsker at reguleringsendringen skal åpne opp for minimum 1000 m² BTA pr. handelsaktør. Potensielt kan dette medføre at det blir 10 aktører på 1000 m² BTA innenfor 10 000 m² BRA. Dette er ikke ønskelig fra kommunens side. Kommunen oppfordrer tiltakshaver til å vurdere en begrensning som kan sikre riktig handelstype i området.

Den forenklede planprosessen vil avklare hvordan man skal definere hvilke type aktører som skal kunne etableres og hvor stort areal som skal avsettes per aktør.

Handelsanalyse

Når det gjelder handelsanalysen er denne relativt omfattende, og kommunen vil komme med tilbakemeldinger på et senere tidspunkt.

Videre behandling av planen

Varslingstekst og varslingsannonse godkjennes av kommunen før naboliste og liste over offentlige instanser sendes til forslagsstiller. Frist for merknader skal være fire uker.

Annonsen skal kunngjøres i Romerikes Blad og Eidsvoll Ullensaker Blad. Varslingen legges også ut på kommunens nettsider med tilhørende dokumenter (planinitiativ, revidert planbestemmelse, handelsanalyse og oppstartsmøtereferat).

Med hilsen

Eivin Hansen
rådgiver
Regulering

Dokumentet er ekspedert og elektronisk godkjent uten signatur.