



ARCASA Arkitekter AS

Kopi til:  
Fredensborg Bolig AS

Saksnr.:  
2020/2459-9

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Sarah Huang

Dato:  
20.05.2020

## OPPSTARTSMØTEREFERAT – DETALJREGULERING FOR B2 GYSTADMARKA

Dato og tid: 20.05.2020, 10:00-12:00  
Sted: Skype Business  
Tilstede: Oli Antonsson, forslagsstiller, Fredensborg Bolig AS  
Tollef Svenkerud, forslagsstiller, Fredensborg Bolig AS  
Nicole Holmeseth-Martin, plankonsulent, ARCASA Arkitekter AS  
Per Einar Knutsen, plankonsulent, ARCASA Arkitekter AS  
Anne Geissmann, vei/VARV, UK  
Ellen Christine Velsrud, VA/VARV, UK  
Ståle Fosli, regulering, UK  
Sarah Huang, regulering, UK

### Presentasjon av planinitiativet

Planområdet B2 er lokalisert nordvest i områdereguleringsplanen for Gystadmarka og grenser til B1 i nord og B3 og B4 i øst. Utnyttelsesgraden for B2 er satt til %-BRA=120% og byggehøyden på maksimalt inntil 24 m (2-7 etasjer).

Formålet med reguleringen er tilrettelegging for boligutbygging med variert bebyggelse og tilhørende infrastruktur. Foreløpige illustrasjoner viser rekkehuskonsept på 2-3 etasjer på store deler av tomten, samt urbane blokker og punkthus på 6-7 etasjer mot sørøst. Bebyggelsen er foreslått plassert kvartalsvis med ulik bygningstypologi som skal sikre variasjon i type boenheter. Bygningshøyden skal varieres med nedtrapping til oppimot 4 etasjer mot B1, rv. 174 i vest og Læringsverkstedet Borre student- og idrettsbarnehage i sør. Det ble nevnt i møtet at antall boenheter kunne bli på 350-360. Antallet må avklares i planprosessen. Kvartalsstrukturen vil kunne gi gode solforhold og rolige fellesuteoppholdsarealer i gårdsrom.

Områdereguleringen setter krav til helhetlig og gjennomgående grønnstruktur innenfor planområdet og til/fra resten av feltene i Gystadmarka. Det skal avsettes et grøntdrag på minimum 15 m mellom B1 og B2 som skal fungere som overvannshåndtering, bidra til å øke området biologiske mangfold og knytte sammen gangforbindelser. Forslagsstiller ønsker å utforme grøntdraget i kombinasjon med ulike typer naturlekearealer.

Adkomstvei til planområdet er skissert som en T-akse til/fra planlagt kommunal vei o\_SKV2 med nedkjøringsrampe til parkeringskjeller med boder. Det skal vurderes om parkeringsareal skal avsettes på bakkenivå i tillegg til parkeringskjeller. Prosjekteringen av B2 avhenger av kotehøyder på offentlige veier i hovedinfrastrukturplanen for Gystadmarka, med hensyn til den høye grunnvannsstanden som ikke skal senkes.

Planområdet er støyutsatt grunnet rv. 174. Det er foreslått å forleng støyvollen fra barnehagen, forbi B2 og frem til B1 på grønnstrukturen o\_G i områdereguleringen.

Forslagsstiller har vurdert at det ikke foreligger krav om konsekvensutredning eller planprogram. Kommunen støtter denne vurderingen.

## **Renovasjon**

Utbyggerne på Gystadmarka skal tilpasse sine renovasjonsløsninger til planlagt stasjonært avfallssug. Renovasjonsplan sendes til vurdering hos VARV-enheten sammen med reguleringsplan og bestemmelser. En godkjent renovasjonsplan er grunnlag for videre byggesak. For B2 settes det krav til at planen skal synliggjøre innkastsøyler og redegjøre for avstandskrav. Planen skal også inneholde stiptet ledningstrasé (fra innkastsøyler til påkoblingspunkt) med tilluftsventiler (jfr. bransjenorm for nedgravde renovasjonsanlegg, Avfall Norge).

## **Vei**

Adkomstvei forslås fra offentlig vei o\_SKV2. Forslagsstiller tilpasser seg fremdriften til hovedinfrastrukturplanen for Gystadmarka. Kotesetting må diskuteres med kommunen med tanke på overvannshåndtering.

Interne veier skal være private og prosjekteres etter hovedinfrastrukturplanen og felles kommunal veinorm med bl.a. krav til 4 m avstand, byggelinje-/grenser, veiklasser, grøftebredde og veiareal. Foreløpige illustrasjoner viser en tett bebyggelse med lite areal for snumuligheter. Det er ønskelig at videre prosjektering viser manøvreringsareal for biler og større kjøretøy, samt brannoppstillingsplasser, snøopplag, avkjørsel og nedkjøringsrampe til parkeringskjeller m.v. Kommunen er ellers positiv til at adkomstvei er fra o\_SKV2 og ikke o\_SKV3. Det er ikke ønskelig med mange avkjørsler til/fra B2.

## **Vann, avløp og overvann**

Overvann er viktig da det setter krav og begrensninger for veikoter. Forslagsstiller tenker at grøntdraget mellom B1 og B2 skal utformes som et naturlekeareal, hvor vann kan bli et gjennomgående hovedtema. Det er også foreslått at grønne tak på blokkbebyggelse skal være en del av overvannsløsningen, som kan føre vannet videre til grøfter og flomveier.

Kommunen informerer om at grunnvannsstanden ikke må senkes. Det må være et terrengfall fra vest mot øst slik at overvann kan føres fra planområdet til park o\_GP5, og fordeles til de nordlige og sørlige delene. 20-årsregn må ivaretas på egen eiendom og det skal utarbeides en VAO-rammeplan som behandles med 1.gangsbehandling av reguleringsplanen og godkjennes av VARV-enheten. Planen skal bl.a. vise beregninger og forslag til utforming av overvannshåndtering.

Grøntdraget mellom B1 og B2 foreslått som MUA og lekeareal er fullt mulig for store deler av året, men ikke hele. Overvann må prioriteres og lekearealet kan dermed ikke alltid være tilgjengelig. Konsulent kan samordne med VA-utbygging og COWI som har ansvaret for hovedinfrastrukturplanen. Kommunens vann- og avløpsnorm må også følges.

## **Støy**

Støytiltak bør samkjøres med grunneier for B1. En utvidelse av rv. 174 og avsettelse av areal for fremtidig kollektivfelt må hensyntas ved utforming og plassering av støyskjermingstiltak. I tillegg skal støyskjermingstiltak og øvrige bygningsmessige tiltak plasseres minst 4 m fra VA-ledninger, som er plassert innenfor planområdet mot grensen til grøntdraget:



UTSNITT: Entrepriise 2, VA-anlegg under prosjektering av COWI (også vedlagt i sin helhet)

Det anbefales å inkludere grøntdrag o\_G i varslingsområdet for at eventuelle tiltak kan hjemles.

### Utforming

Foreslått bebyggelse er i henhold til områdereguleringens krav og utnyttelse på %-BRA=120%. Forslagsstiller mener at fundamentering er utfordrende på grunn av høyt grunnvann, spesielt på blokkområdet sørøst på B2. Variasjon i bygningsplassering er dermed kanskje ikke så fleksibelt.

Bebyggelsen på planområdet er foreslått plassert ganske tett og i lange rekker. Kommunen er opptatt av å sikre en viss størrelse på leilighetene og at det skal være sprang og variasjon med tanke på plassering og farge- og materialbruk på bebyggelsen. Ledningstrasé for overføringsledninger må hensyntas i videre planlegging (se vedlagt VA-kart).

Grøntdraget mellom B1 og B2 må planlegges og utformes grunneierne seg imellom, og prosjekteres i sammenheng med VAO-rammeplan. Forslagsstiller mener det hadde vært hensiktsmessig med samme konsulent for prosjektering av VAO-løsningen, noe kommunen er enig i.

Forslagsstiller ønsker en lav parkeringsdekning tilpasset området sentralitet. Kommunen mener parkeringsdekningen må sees i sammenheng med resten av Gystadmarka og utformes slik at grunnvannsstanden ikke senkes. Parkeringsdekningen fastsettes i videre planarbeid.

Kommunen informerte om Formingsveileder for Gystadmarka som er i utarbeidelsesfasen. Veilederen inneholder forslag til utforming av bebyggelse og utearealer med hensyn til overvanns- og støyproblematikk, herunder bl.a. farge- og materialvalg og belysning. Forslagsstiller ønsker å få tilgang til veilederen snarest mulig dersom den skal ha planteknisk innvirkning på B2. Kommunen sjekker status og hvorvidt veilederen kan sendes for gjennomsyn.

## Videre fremdrift

I videre planprosess ønsker forslagsstiller fellesmøter med utbyggerne av nabofeltene (B1, B3 og B4), kommunen og COWI som prosjekterer hovedinfrastrukturplanen for Gystadmarka. Hensikten er å samordne og finne angrepsvinkler og løsninger for felles infrastruktur, herunder overvann, vei og støytiltak.

Kommunen sjekker følgende avklaringer internt og inkluderer svar i etterskrift:

- Tilgjengeliggjøring av Formingsveileder for Gystadmarka

## Utredninger og varsling av planoppstart

Følgende utredninger må være på plass til 1.gangsbehandling:

- Detaljert rammeplan for VA og overvann med beregninger og utformingsforslag
- Vegplan (inkludert bl.a. nedramping, adkomst, snumuligheter, brøyting, brannoppstigningsplasser, frisikt, støytiltak)
- Geoteknisk rapport
- Støyrapport
- Illustrasjonsplan og snitt (inkludert utnyttelsesgrad)

Planavgrensningen bør inkludere grønnstrukturen o\_G. Forslag til varslingsbrev- og annonse med planavgrensning utarbeides og sendes til saksbehandler for godkjenning. Nabo- og instanslister inkludert planID sendes etter godkjente varslingsdokumenter. Planene skal varsles i RB, EUB og kommunens hjemmeside. Det skal også sendes inn SOSI-fil av planomriss med flate og planID.

## 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 faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften.
- Det vises til veileder for private planforslag:  
[https://www.ullensaker.kommune.no/siteassets/10-tekstbibliotek/planer/regulering/veileder-for-arealplanlegging-i-ullensaker-kommune\\_-rev-020318.pdf](https://www.ullensaker.kommune.no/siteassets/10-tekstbibliotek/planer/regulering/veileder-for-arealplanlegging-i-ullensaker-kommune_-rev-020318.pdf).
- Avklaringer tas i videre reguleringsprosess med mer konkrete forslag.

## Etterskrift

- Tilgjengeliggjøring av Formingsveileder for Gystadmarka  
*Formingsveilederen er på intern høring og vil bli sendt ut eksternt så snart den er kvalitetssikret.*

Med hilsen

Sarah Huang  
rådgiver  
Regulering

*Dokumentet er ekspedert og elektronisk godkjent uten signatur.*