



Prosjektkontoret Romerike AS

Saksnr.:  
2020/4709-2

Deres ref.:

Saksbehandler:  
Eivin Hansen

Dato:  
04.09.2020

## OPPSTARTSMØTEREFERAT FOR DETALJREGULERING AV B3 OG B4 PÅ GYSTADMARKA

<b>Tema</b>	Oppstartsmøte for detaljregulering av B3 og B4 på Gystadmarka
<b>Tid</b>	28.8.2020, kl. 12
<b>Sted</b>	Ullensaker rådhus
<b>Referent</b>	Eivin Hansen

<b>Deltakere</b>	<b>Rolle</b>	<b>Virksomhet</b>
Tor Taraldset	Tiltakshaver	Taraldset Eiendom AS
Paal Hagene	Forslagsstiller	Prosjektkontoret Romerike AS
Jonny Leirpoll	Rådgiver	Byggesak, Ullensaker kommune
May Kristine Andersen	Rådgiver	Regulering, Ullensaker kommune
Eivin Hansen	Rådgiver	Rådgiver, Ullensaker kommune

Hensikten med planarbeidet er å regulere gnr/bnr 7/223 og 7/224 (omtalt som B3 og B4) på Gystadmarka til boligformål, herunder blokkbebyggelse og konsentrert småhusbebyggelse. Områdeplanen for Gystadmarka legger føringer for detaljreguleringen. Det er også utarbeidet en formingsveileder som er basert på områdeplanen.

Tiltakshaver ønsker å legge til rette for rekkehusbebyggelse på B3 og lavblokker/punkthus på B4. I planinitiativet foreslås det høyere utnyttelse mot sentralparken, mens det i områdeplanen er fastsatt en avtrapping mot parkområdet. Ved høyere utnyttelse mot sentralparken vil dette gi skyggevirkning for dette området, og reguleringsmyndigheten legger til grunn for at områdeplanen følges på dette punktet.

I planbeskrivelsen for områdeplanen heter det at Gystadmarka skal bygges fra sør mot nord.

Det kan være hensiktsmessig å starte utbyggingen på B4. Hva som er mest hensiktsmessig må avgjøres i planprosessen.

#### Vann og avløp og overvannshåndtering

Til 1.gangsbehandling av planen skal VA-rammeplan for planområdet være godkjent av VARV. Håndtering av 20-årsregn skal tas på eget område. Nedbør overstigende 20-årsregn skal ledes inn i sentralparken.

Hver enkelt utbygging må sikres fra vann mot nord. Prosjektene må ta høyde for at terrenget må bygges opp for å sikre riktig fall mot grøntdraget. En flomterskel må etableres i nord innenfor planområdet.

#### Renovasjon

Renovasjonsløsning skal kobles på sentralt avfallssug som gjelder for Gystadmarka. Hvis avfallssuget skulle få stans i selve driften, er det krav om at det foreligger reserveløsning i form av utplassering av containere. Parkeringsareal kan da benyttes.

#### Estetikk og materialvalg

Reguleringsmyndigheten vil stille høye krav til estetikken på planlagt bebyggelsen i bestemmelsene. Det er viktig at det sikres blant annet variasjoner i høyder, gode materialvalg og sideforskyvning av rekkehus. En god inspirasjonskilde er formingsveilederen for Gystadmarka, og reguleringsmyndigheten oppfordrer tiltakshaver og plankonsulent til å bruke denne aktivt i planarbeidet.

#### Snumulighet på o\_SKV2

I planprosessen må det tilrettelegges for snumulighet for store kjøretøy på nevnte vei. Tiltakshaver ønsker å holde muligheten åpen for å tilrettelegge for snumulighet for o\_SKV2 på deres avkjørsel med nødvendige standarder, med en tinglyst bruksrett frem til en eventuell videreutvikling av området. I henhold til kommunal vegnorm for Romerike kan det ikke anlegges avkjørsel fra snuplasser eller vendehammer.

#### Viktige føringer i områdeplanen

Områdeplanen stiller krav om at «boligområdene skal utvikles med variert tetthet og arealutnyttelse og varierte boligtypologier fra småhusbebyggelse og tett/lav til blokkbebyggelse». For B3 er det avsatt %-BRA 70% (inntil 15 meter, 2-4 etg), mens det på B4 er avsatt %-BRA 110% (inntil 24 meter, 2-7 etg).

P-normen for blokkbebyggelse er 1,0 + 0,2 gjesteparkering per boenhet, og for konsentrert småhusbebyggelse er det 1,5 + 0,2 gjesteparkering per boenhet. For begge boligtypene er det p-krav for sykkel tilsvarende 2 per boenhet.

Det skal settes av 45 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal per 100 m<sup>2</sup> BRA boligareal for rene boligområder. Minimum 25 m<sup>2</sup> av disse skal opparbeides til lekeareal for barn på terreng. Maksimum 5 m<sup>2</sup> av privat balkong kan inngå i utregningen.

1. mai skal det være direkte solinnfall på minimum 50% av leke- og uteoppholdsarealet.

Det skal avsettes 45 kvm uteoppholdsarealer per 100 kvm boligareal for rene boligområder.

Kvartalslekeplass skal anlegges for hver 150 boliger. Kravene til disse arealene kan ikke legges til sentralparken eller annen grønnstruktur.

#### Matjord

I områdeplanen stilles det krav om matjordplan. Denne må leveres til 1.gangsbehandling av planen. Ifølge landbruksmyndigheten er dette ikke et forhåndsdyrket område, og matjordtykkelsen er uviss.

#### Videre reguleringsprosess

Ved varsel om oppstart av planarbeid oversender reguleringsmyndigheten liste over offentlige instanser, naboliste og plan-ID, når innsendt varslingsbrev, varslingsannonse og sosi-fil er godkjent. Varslingstiden skal være på minimum 4 uker, og kunngjøres i Romerikes Blad. Det anbefales å varsle oppstart om forhandlinger av utbyggingsavtale, samt å varsle tilstrekkelig planområde. Planens yttergrenser kan innsnevres innenfor varslet planområde ved levering av planforslag.

Til levering av komplett planforslag kreves det matjordplan, VA-rammeplan, støyrapport, ROS-analyse og geoteknisk rapport.

Med hilsen

Eivin Hansen  
rådgiver  
Regulering

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