



NOTAT

Til: Inger Kronen Tveranger
Dato: 12.09.2020
Saksnr 2019/2732-66/

KVALITETSSJEKK MOT UTBYGGINGSAVTALE OG KOMMUNEDELPLAN

I formannskapetets saker **126/20** 1. gangsbehandling - Detaljregulering for B6.3 og del av B2 - Jessheim sørøst - Langeland skog og **127/20** 1.gangsbehandling - Detaljregulering for B6.1 og T.1 Jessheim sørøst ble følgende vedtatt «*FSK ber rådmannen kvalitetssjekke bestemmelsene opp mot kommunedelplanen og inngått utbyggingsavtale for omkjøringsvegen før planene legges fram for 1. gangs behandling.*»

I forkant av FSK 8.9.20. kom det en del spørsmål som indikerte at politikken var urolig for om planen i tilstrekkelig grad følger opp kommunedelplanens bestemmelser om bygging av omkjøringsvegen.

Utbyggingsavtalen vedtatt 18.6.2019 som sikrer bygging av omkjøringsvegen, er inngått mellom Ullensaker kommune og Stendansen AS (B2), Skogmo eiendom AS (B5) og Langeladnskollen AS (B8).

Innledningsvis i avtalen blir det presisert at de ulike utbyggerne står ansvarlige for en forholdsmessig andel av de totale forpliktelsene som pådras gjennom avtalen fordelt utbyggerne imellom i henhold til boligantall.

Utbyggingsavtalen sikrer opparbeidelse av hele omkjøringsvegen og at den er ferdigstilt før brukstillatelse på bolig nr 149 på felt B5 og før brukstillatelse på 1. bolig på de andre feltene på Jessheim sørøst.

Utbyggerne som har inngått utbyggingsavtalen har stilt garanti for hele omkjøringsvegen og står ansvarlig overfor kommunen for omkjøringsvegen og kan fordele kostnadene ut i fra en fordelingsnøkkel. Dersom det oppstår vesentlige avvik i avtalt fremdrift kan kommunen trekke på garantien og opparbeide omkjøringsvegen.

I **kommunedelplanen** står det blant annet:

B6 –Langelandskog

Før etablering av bebyggelse på felt B6.1-B6.5 skal:

- omkjøringsvegen Jessheim sørøst være etablert som vist i plankartet.*
- det være etablert adkomst til området fra omkjøringsvegen som vist i plankartet.*
- trase for lysløype mv. og stier med tilknytning til tilgrensende turveger/-stier/grønnstrukturer være opparbeidet som vist i plankartet jf. også §§ 5 og 6.*
- det være opparbeideten grendelekeplass innenfor området.*
- adkomst til de tilgrensende skogbruksarealene være sikret for de eiendommer som har rettigheter til uttak/adkomst via området.*

Før «etablering» av bebyggelse er ment før «igangsettingstillatelse» av bygging.

I behandling av **detaljregulering for B5 og B6.5**, som var den første vedtatte planen innenfor Jessheim sørøst, ble det vedtatt å løse opp i kravet vedrørende omkjøringsvegen for delområder innenfor KDP Jessheim sørøst som er omfattet av rekkefølgekravet. Begrunnelsen var som Wanggaard (H) begrunner i merknad som fulgte vedtaket som ble enstemmeig vedtatt:

For Ullensaker Høyre er det viktig at finansieringen av Omkjøringsvegen sikres. Grunnet rekkefølgekravene er det flere delområder i KDP Jessheim Sørøst som må vente med å starte sitt reguleringsarbeid til omkjøringsveien og øvrige områder er ferdig opparbeidet, og som dermed ikke kan bidra på samme måte inn i finansieringen. Ullensaker Høyre ønsker derfor å løse opp i dette kravet, for delområder innenfor KDP Jessheim sørøst som er omfattet av rekkefølgekravet og som forventes å bidra til finansiering av veien, slik at de kan igangsette bygging av boliger parallelt med bygging av omkjøringsveien. Det forutsettes at øvrige rekkefølgekrav for KDP opprettholdes.

Forslag til reguleringsbestemmelser som følger planforslagene som fremmes nå, for B6.3 og del av B2 og for B6.1 og T1, har ved en inkurie ikke blitt oppdatert ved siste revisjon mellom administrasjonen og forslagsstiller. Følgende er nå endret:

I 6.2.2 Før det gis tillatelse til tiltak er det lagt til «Sikkerhet avsettes for andel av rundkjøringen Trondheimsvegen/Ringvegen/Gamle Trondheimsveg for opparbeidelse av tilstrekkelig kapasitet» og i 6.3.1 Før ny bebyggelse tas i bruk skal følgende tiltak utenfor planområdet være etablert vedrørende omkjøringsvegen lagt til «og den skal bygges i ett strekk».

Dette sammen med rådmannens innstilling er bestemmelsene i tråd med kommunedelplanen og senere politiske vedtak, inkludert vedtatt utbyggingsavtale.

Med hilsen

Ingunn Servold
Direkte telefonnummer