



A-lab AS
v/James Watkins

Saksnr.:
2019/6213-2

Deres ref.:

Saksbehandler:
Sarah Huang

Dato:
03.10.2019

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE – ENDRING AV DETALJREGULERINGSPLAN FOR GJESTVANG OG GJESTADTEIE

Dato/tid: 13.09.2019/13:00-14:00
Sted: Rådhuset, møterom Dragenen
Referent: Sarah Huang

Deltakere	Rolle	Virksomhet
Jarl Fronth	Tiltakshaver	Oslo House AS
Bjørnar Johnsen	Tiltakshaver	Oslo House AS
Thomas Berg-Nielsen	Tiltakshaver	Oslo House AS
James Watkins	Plankonsulent	A-lab AS
Anne-Kari Drønen Mathiesen	Plankonsulent	Insenti AS
Magnus Enebakk	Plankonsulent	Fram Ingeniør AS
Eva Randidatter Lang-Ree	Rådgiver	Byggesak, Ullensaker kommune
Atle Sander	Seniorrådgiver	Regulering, Ullensaker kommune
Sarah Huang	Rådgiver	Regulering, Ullensaker kommune

Bakgrunn

Tiltakshaver Oslo House har engasjert plankonsulenter A-lab, Insenti og Fram Ingeniør for endring av detaljreguleringsplan for Gjestvang og Gjestadteie (gbnr. 135/400 m.fl.), vedtatt 09.05.2017 i KST-sak 32/17.

Ønskede endringer

Tiltakshaver foreslår flere leiligheter og bedre parkeringsløsning. Dette som følge av at regulert friområde har blitt ervervet og gir muligheter for endringer. Disse er hovedsakelig tilknyttet bygningsplassering og -høyder og utnyttelsesgrad på planområdet.

Delfeltene B1, B2 og friområdet foreslås sammenslått og avsatt til boligformål med ny gjennomsnittlig utnyttelsesgrad på BYA = 33 %. Da terrenget er tenkt hevet vil det gi en flatere tomt som åpner for større fellesuteoppholdsareal, universell tilgjengelighet og bedre solforhold. Tanken er at alle punkthusene skal være på samme terrengnivå. Det planlegges et tun i midten av boligblokkene, hvor alle hovedinngangene plasseres på innsiden av det som blir et fellesareal. Dette for å skape et godt uterom for beboerne. Tiltakshaver mener at de nye endringene vil medføre mindre inngrep på terreng. Eksempelvis er det ønskelig med takhager.

Tiltakshaver foreslår at ny makshøyde settes til K+221 + 1,2 m trappeoppbygg = K+222,2. Underetasje forutsettes fjernet fra skrånet terreng.

Ny grense for boligformål ønskes regulert fra 2 til 3 m fra gang- og sykkelvei.

I gjeldende reguleringsplan er parkeringsnormen satt til 1 + 0,2 (gjesteparkering) parkeringsplasser per boenhet. Antallet er ønsket redusert.

Overvann er tenkt håndtert på fellesuteoppholdsareal mellom blokkene og støymur.

Tiltakshaver har fått konsesjon fra Hafslund Nett til å fjerne høyspenttraséen.

Kommunens tilbakemeldinger

Karakterene og omfanget av endringene tilsier at detaljplanen kan bli behandlet som en forenklet planprosess, jfr. pbl § 12-14. Endringene må i så fall foregå med forutsetning i følgende krav:

- Nye høyder foreslått for punkthusene skal begrunnes, redegjøres og illustreres, samt fastsettes i reguleringsbestemmelsene. Herunder skal også antall rom, romløsning, plassering og avstand mellom byggene, utnyttelsesberegning, samt endringer på uteoppholdsareal fremkomme i redegjørelsen. Det skal utarbeides en fjern- og nærvirkningsanalyse og utredes om konsekvensene som følge av økt antall leiligheter.
- Dimensjonering og antall parkeringsplasser på/under terreng skal begrunnes og utredes etter typer leiligheter, antall og fordelingen av disse.
- Støttemur på/mot byggegrensen i østre del av planområdet skal ha samtykke fra berørte parter.
- Oppmålingsforretning skal gjennomføres slik at eiendomsgrensene på planområdet blir fastsatt.

Ved parallellbehandling av byggesak og regulering skal disse varsles separat. Kommunen anbefaler å avvete varslingsplan av byggesak til reguleringsplan er vedtatt. Det kan være mulig å få godkjenning for igangsetting av byggeaktivitet, eksempelvis rivning av eksisterende boliger, samtidig med pågående planprosess.

Saksbehandlingstid avhenger om dokumentasjon fra forslagsstiller er tilfredsstillende eller ikke.

Detaljreguleringsplanen for Gjestvang og Gjestadteie gjelder fortsatt inntil en forenklet planprosess forandrer tidligere vedtak med nye endringer. Graden av konsekvensene er utslagsgivende for endringsmuligheten. Innsigelser vil derav kunne ha stor betydning for videre planprosess.

Saksdokumenter og varslingsplan av planoppstart

Saksdokumenter som må sendes inn er en redegjørelse med dokumentasjon av konsekvensene, forslag til nytt plankart og nye bestemmelser. Dette skal godkjennes av kommunen etter en intern høring. Forslag til varslingsbrev- og annonse med planavgrensning utarbeides og sendes til saksbehandler for godkjenning. Nabo- og instanslister inkludert planID sendes til plankonsulent etter godkjente varslingsdokumenter. Planene skal varsles i RB, EUB og kommunes hjemmeside. SOSI-fil av planavgrensningen skal også innsendes.

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 behandling er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.
- I tråd med gebyrforskriften skal det faktureres for oppstartsmøtet.
- Det vises til veileder for private planforslag på kommunens hjemmeside.
- Avklaringer tas i videre reguleringsprosess med mer konkrete forslag.

Etterskrift – fremdrift

Viser til e-post sendt 23.09.19 til plankonsulent A-lab v/James Watkins som viser saksgang og tidsløp for forenklet planprosess.

Med hilsen

Sarah Huang
rådgiver
Regulering

Dokumentet er ekspedert og elektronisk godkjent uten signatur.