



Plan23 AS

Kopi til:
Trysilhus Areal AS

Saksnr.:
2019/8151-3

Deres ref.:

Saksbehandler:
Sarah Huang

Dato:
12.12.2019

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE – DETALJREGULERING FOR B1 GYSTADMARKA

Dato og tid: 04.12.2019, 12:30-14:40
Sted: Rådhuset, møterom Furua
Tilstede: Jarle Ljøstad, tiltakshaver, Trysilhus Areal AS
Øyvind Ekker, plankonsulent, Plan23 AS
Trine Risebrobakken, renovasjon/VARV, UK
Anne Geissmann, vei/VARV, UK
Ellen Christine Velsrud, VA/VARV, UK
Jonny Leirpoll, byggesak, UK
Ståle Fosli, regulering, UK
Sarah Huang, regulering, UK

Presentasjon av planinitiativ

Området ligger helt nordvest i områdereguleringsplanen for Gystadmarka og er benevnt som B1. Planområdet har i områdeplanen en utnyttelsesgrad på % BRA=70% og en høyde på maksimalt 15 m (2-4 etg.).

Foreløpig utbyggingsskisse viser tradisjonelle boligblokker på 4 etasjer. Disse er foreslått plassert sør rett ved grøntdraget som grenser til B2, for å tilpasse resten av områdeplanen med høyere utnyttelse. I det øvrige planområdet er det planlagt rekkehus kalt «flerfamilie»-boliger med leiligheter tilsvarende de tiltakshaver har oppført på Borgen. Bebyggelsen er foreslått på 2-3 etasjer. Det er skissert totalt ca. 140 boenheter. Antall boenheter må avklares i planprosessen. Parkering planlegges hovedsakelig under bakken med to nedkjøringsramper som ligger inntil planlagt kommunal veg.

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

Renovasjon

Det ble orientert om planleggingen av sentralt avfallssug i området. Sentralen er planlagt sør for planområdet i områdeplanen, så dette prosjektet vil foreløpig få lengst avstand til sentralen. Et notat til utbyggerne av områdeplanen er under utarbeidelse av COWI, hvor tekniske spesifikasjoner er vist. Utbyggerne må prosjektere trasé fra kommunalt påkoblingspunkt til egne innkast. Forslag til nedkast er skissert i notatet. COWI har planlagt ledningstrasé langs hovedvegen.

Renovasjonsanlegget er planlagt med 4 ulike fraksjoner (nedkast). Det er noen erfaringer med støy og lukt, så fraksjonen bør helst plasseres litt bort fra boligene og nær avkjørsel. Det vil være hensiktsmessig at renovasjonsplassering skjer i dialog med kommunen.

Forslagsstiller ønsker primært at renovasjon ikke har eget arealformål i plankartet, men inngår i boligformålet og fastsettes i bestemmelsene. Plassering må uansett planlegges og det bør settes premisser for minsteavstand til boliger, lekeplass o.l. Kommunen ønsker i utgangspunktet at det reguleres som et eget formål i plankart. Forholdet vil bli vurdert i plansaken.

Veg

Felles kommunal vegnorm er vedtatt og gir føringer på bredder, avkjørsler osv. Alle veger i planområdet skal være privat.

Vendehammer på offentlig veg må ta hensyn til etablering av flomvoll nord for B1, slik at overvann nordfra avskjæres. Adkomst bør kombineres med snumulighet på offentlig veg. Dette med tanke på manøvreringsareal for større kjøretøy (brøytebil, flyttebil o.l.) inn/ut av planområdet. Videre prosjektering må vise brannoppstillingsplasser, snøopplag, avkjørsel og nedkjøringsrampe til p-kjeller, frisikt ved parkeringsplass på terreng og støyskjerm. Kommunen vil vurdere om grøfter til offentlig veg som ikke er regulert i områdeplanen må reguleres i detaljplanen.

Byggegrensen skal være 7 m fra regulert gang- og sykkelveg. Det oppfordres til at sykkelparkeringskrav i ny kommuneplan etterkommes.

Vann og avløp

Eiendommene på B1 må trolig heves grunnet høy grunnvann på planområdet. Grunnvannsstanden må ikke senkes som følge av tiltak på eiendommen. Flomsikring mot nord må utføres av utbyggerne.

20-årsregn må ivaretas på egen eiendom og det skal utarbeides en rammeplan for VA og overvann. Planen skal bl.a. vise beregninger og forslag til utforming av overvannshåndtering. Adkomst for overvann til sentralparken (høyder) må sikres. Det må være et terrengfall fra vest mot øst slik at overvann kan føres fra planområdet til parken. Konsulent kan ta direkte kontakt med VARV-enheten. Kommunens vann- og avløpsnorm må følges (under revisjon).

Kommunen tipser om iBinder, et felles webhotel med detaljtegninger. Eksempelvis kan man finne høyder for sentralparken. Tiltakshaver kan få tilgang til dette.

Støy

Støykart viser at grøntarealet (o_G i områdereguleringsplan) og en del av B1 er støyutsatt under gul støysone. Støytiltak bør samkjøres med grunneiere for B2. Grøntarealet anbefales inkludert i varslingsområdet for at eventuelle tiltak skal kunne hjemles. Med tanke på utvidelsen av fylkesveien bør det avsettes areal for kollektivfelt i samsvar med støyskjerming. Det er uavklart om utbyggingsavtalen omhandler støyskjerm på o_G. Kommunen sjekker dette internt.

Utforming

Bebyggelsen er foreslått plassert ganske tett og sammenhengende på planområdet. Det er ønskelig med mer variasjon på bygningsfarger- og materialer.

Grønnstrukturen må planlegges og utformes med de andre grunneierne av områdeplanen, spesielt B2, samt prosjekteres i sammenheng med rammeplan for VA og overvann.

Uteoppholdsareal og lekeplass må bestemmes utfra antall boenheter. Usikkerhet rundt bestemmelse 2.1.1. i områdereguleringsplanen skal sjekkes internt i kommunen.

Brannbiloppstillingsplass må prosjekteres.

Det må utarbeides illustrasjonsplan med tilhørende snitt som viser maks utnyttelse. Gangforbindelser og snarveier til/fra planområdet, grønnstruktur, plassering av lekeplass og uteareal, renovasjon, parkering m.v. må inkluderes i illustrasjonsplanen. Det må dokumenteres at ute- og lekeplassarealene ikke er støyutsatt og har tilstrekkelig solforhold.

Videre fremdrift

Tiltakshaver foreslo at det kan være hensiktsmessig med arbeidsmøter med kommunen i videre planprosess, og foreslo første mulige møte i februar 2020. Tidsmessig ønsker tiltakshaver å sikte inn på å få oversendt planforslag i mai og 1.gangsbehandling i august. Det er også ønskelig med kontinuerlig dialog med kommunen.

Kommunen sjekker følgende avklaringer internt og inkluderer svar i etterskrift:

- Bestemmelsen om uteoppholdsareal og lekeplass i områdereguleringsplanen
- Forholdet til ny kommuneplan (gjelder ny kommuneplan for B1 dersom planprosessen starter nå?)
- Støyskjerm på o_G i utbyggingsavtalen
- Etablering av kulverter gjennom kommunal veg
- Kontaktinformasjon til kjøper av B2
- Kontaktinformasjon til prosjektansvarlig for hovedinfrastrukturplan 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, støyskjerm)
- Geoteknisk rapport
- Støyrapport
- Illustrasjonsplan og snitt (inkludert utnyttelsesgrad)

Planavgrensningen skal 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.
- Avklaringer tas i videre reguleringsprosess med mer konkrete forslag.

Etterskrift

- Bestemmelsen om uteoppholdsareal og lekeplass i områdereguleringsplanen
Første avsnitt om 45 m² gjelder uteoppholdsareal med lekemuligheter i alle boligområder. Tredje avsnitt «For boligbebyggelse med mer enn syv boenheter skal det opparbeides lekeplass tilpasset barn i ulike aldersgrupper. Lekearealet skal være minimum 100 m² pr. 25 boenheter. (...)» skal sikre at arealene i første avsnitt etableres som sammenhengende arealer. Første og andre setning i tredje avsnitt vil således ikke komme i tillegg til kravet om lekeareal i første avsnitt, andre setning. Dersom planen hjemler over 150 boenheter vil kravet om kvartalslekeplass gjelde i tillegg til ovennevnte krav.
- Forholdet til ny kommuneplan på høring (gjelder ny kommuneplan for B1 dersom planprosessen starter nå?)
Planen må følge områdereguleringsplanen. Ny kommuneplan på høring erstatter ikke eksisterende reguleringsplaner dersom dette ikke er spesifisert.
- Støyskjerm på o_G i utbyggingsavtalen
Støyskjerming er ikke en del av utbyggingsavtalen. Støyskjermingstiltak må derav dekkes og etableres av forslagsstiller innenfor egen eiendom. Grønnstrukturen o_G må holdes av til fremtidig kollektivtrasé. Det er mye offentlig infrastruktur i bakken og tiltak innenfor o_G kan dermed komme i konflikt med VA-ledninger o.l. Det er krav om minst 4 m fra disse. Endelig plassering avklares i videre planprosess.
- Etablering av kulverter gjennom kommunal veg
Sjekk direkte med prosjekteringsledelsen av felles hovedinfrastrukturplan jfr. kontaktinfo siste punkt nedenfor.
- Kontaktinformasjon til kjøper av B2

Casper Mathiesen

Akkvisisjonssjef
M: +47 93 66 17 17

FREDENSBORG BOLIG | [Stensberggata 25A, N-0170 Oslo](#) | [+47 23 29 20 00](#) | [fredensborgbolig.no](#)

- Kontaktinformasjon til prosjektansvarlig for hovedinfrastrukturplan Gystadmarka
Oversendt til tiltakshaver via e-post 05.12.2019 fra VARV v/Ellen Christine Velsrud.

Med hilsen

Sarah Huang
rådgiver
Regulering

Dokumentet er ekspedert og elektronisk godkjent uten signatur.