



## MØTEREFERAT

Fra: Ståle Fosli

Dato: 06.09.2019

Tid: 11:45-13:30

Sted: Møterom Mølla

Tilstede: Kjell Tore Skedsmo, Grefsen Eiendom AS  
Kåre Skedsmo, Grefsen Eiendom AS  
Alf Kristian Nyborg, ØRP AS  
Elin M Westberg, ØRP AS  
Trine Risebrobakken, VARV  
Per Erik Bråtebekken, VARV  
Kjell Arve Aarebru, VARV  
Sarah Huang, Reguleringsavdelingen  
Ståle Fosli, Reguleringsavdelingen

## REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE - DETALJREGULERINGSPLAN FOR BEKKETUNET

Planområdet ligger på Gystad, øst for Jessheim Sentrum. Bebyggelsen er i hovedsak lagt på to jorder som skråer lett ned mot Pinnebekken i nord-vest. Området grenser mot eksisterende småhusbebyggelse i øst, leilighetsbebyggelse i sør og grøntstruktur/pinnebekken vest. I nord går Gamle Algarheimsveg (gang- og sykkelveg) langs plangrensen.

Foreløpig skisser viser 4 leilighetsbygg og 18 eneboliger i kjede. Leilighetene er planlagt med parkering i kjelleren og leilighetsstørrelse på hhv 65m<sup>2</sup> og 72m<sup>2</sup>. Som en premiss for utbygging av planområdet krever kommunen at Rambydalsvegen utbedres/omlegges. Det pågår et planarbeid for å hjemle en omlegging.

Administrasjonen signaliserte at det var ønskelig med en større andel eneboliger i prosjektet og at leilighetsbyggene som var skissert fremsto som store. Det er viktig at byggene utformes med variasjoner i både farge og materialbruk slik at de ikke fremstår for monoton og massive. Utbygger påpekte at det var nødvendig med en viss andel leiligheter for å kunne ha mulighet å få etablert rekkefølgebestemmelsene.

Tunet på eiendommen 117/3 må sikres ved at planområdet utvides, også grønnstrukturen ved Rambydalsvegen må tas med i planområdet. Planen kan legge seg inntil planforslaget for omlegging av Rambydalsvegen.

### Overordnede føringer

Områdene er i kommuneplanen omtalt som område 62 og 91, i tillegg til deler som ligger som eksisterende boligområde.

Deler av planområder ligger i strid med kommuneplanen formålsgrense til grønnstrukturen i vest. Lengst nord ligger vegen inne i regulert grønnstruktur, mens man har kompensert dette ved å utvide grønnstrukturen i sør. Dette er forhold som må avklares nærmere i forhold til bl.a. Pinnebekken.

### Pinnebekken

Kommuneplanen stiller krav til at det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold langs Pinnebekken. Nærheten til Pinnebekken må ses nærmere på i en kommende planbehandling.

### Vann og avløp

Det på orientert at overordnet VA-kapasitet har i lang tid vært underdimensjonert. I forbindelse med ulike kommunale prosjekt ser man at det trolig vil være tilstrekkelig kapasitet om ikke lenge. Det ble konstatert at det var behov for en tettere koordinering av kommunens prosjekt og arbeidene i forbindelse med omlegging av Rambydalsvegen. Dette gjøres i egne møter.

### Overvann

Pinnebekken er en sentral faktor for overvannshåndteringen for et stort område øst for Jessheim sentrum. Del av Pinnebekken går langs den nord-vestlige planavgrensningen. Pinnebekken må ikke få økt tilrenning som følge av prosjektet. Løsning for overvannshåndtering på egen eiendom må ivaretas tidlig i planprosessen, slik at man sikrer seg gjennomførbare løsninger.

Det er ønskelig at det utarbeides felles VA rammeplan og overvannsplan inkludert vurdering av flomforhold rundt Pinnebekken til 1. gangsbehandling.

### Renovasjon

Utbygger har i utgangspunktet planlagt for stasjonære nedgravde avfallsbeholdere. Renovasjonsløsning med plassering, kjøremønster for tømning mm. skal vises i plansaken. Løsningen må være i tråd med kommunen renovasjonsforskrift.

### Veger

Gang- og sykkelvegen var ikke tegnet inn ennå.

Forslagsstiller sender forslag om varslingsstekst og varslingsområde før kunngjøring om oppstart av planarbeider.

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart i oppstartsmøtet.