



Asplan Viak
v/Ann Kristin Røset

Saksnr.:
2020/1489-4

Deres ref.:

Saksbehandler:
Atle Sander

Dato:
31.03.2020

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE B6.2 JESSHEIM SØRØST, OG TILBAKEMELDING PÅ REVIDERT PLANINITIATIV

Skypemøte 26.03.2020

Deltakere: Ann Kristin Røset (Asplan Viak) og Marianne Thomassen (Landskaperiet), Edmund Ekeland (JM), Ståle Fosli og Atle Sander (UK, reg.avd)

Oppstartsmøte:

Vi gikk igjennom planinitiativet, og kommenterte og diskuterte underveis.

Terreng og landskap

Har registrert ulike nyanser av skogen. Vurderer om det er noe som bør ivaretas. Bekken er markant gjennom området, mest synlig i nordområdet. Koller og høydedrag i planområdet, mest markante høydepunkt i sør. Fin skog i grøntdraget i nord. Viktig å bevare vegetasjon i buffersonen mot vegen og i grøntdraget. Må sjekke hva som tillates i buffersone til omkjøringsvegen. Naturmangfold skal registreres.

Boligtyper og størrelser

Variert småhusbebyggelse, gjerne innslag av tun-/klyngestruktur. Kommunen ønsker større boliger, for barnefamilier, da det er mange blokker ellers i området. Alle boliger i 2-3 etg og ikke kjeller. Kommunen ønsker ikke flate tak her. Kvaliteter som variasjon i fasadeuttrykk, farger og volum må ivaretas i bestemmelsene.

Utnyttelse

Pkt 5.1 i bestemmelsene til kommunedelplanen om maks 30 % BYA, gjelder for uregulerte områder eller regulerte områder med lavere utnyttelse. Er særlig ment for eneboliger og eplehagefortetting, ikke de nye utbyggingsfeltene i kommunedelplanen, som f.eks B6.2. For B6.2 er det naturlig å tenke en utnyttelse på maks 30-35 % BYA, eventuelt 40 % i spesielle tilfeller. Veileder for grad av utnytting legges til grunn for hvert enkelt byggefelt. Kommunen ønsker at det settes maks antall boenheter i planområdet. Må vurdere underveis et sted mellom 120-140 boliger.

Veger

Atkomst blir fra rundkjøring på omkjøringsvegen, felles med B6.1. Atkomsten til B6.1 krysser grønnstrukturen. Dette er uheldig, og det må ses på avbøtende tiltak i den planen. Felles kommunal vegnorm avviker fra kommunedelplanen. Dersom planforslaget skal være ihht vegnormen, så blir en adkomstveg-A med fortau en bredde på 13 meter. Dette mener

utbygger og plankonsulent er veldig bredt, og ber kommunen sjekke ut hva som blir krevd på de andre feltene i Jessheim sørøst, og om man kan redusere grøftene fra 2 m til 1,5 m. Selve avkjøringen fra omkjøringsvegen reguleres i B6.1-planen. Plankonsulent foreslår å ikke regulere vegene inn i tunløsningene. Kommunen må revurdere om alle vegene skal være private. Med inntil 140 boliger, så mener utbygger at hovedvegen bør bli kommunal. Trafikkanalyse er gjort i forbindelse med omkjøringsvegen, var spilt inn 140 boliger. Trolig tilstrekkelig. Planbeskrivelsen må angi ÅDT for de ulike vegene.

Parkering

Kommunedelplanen har p-krav på 1,7/bolig for konsentrert og 2/bolig for frittliggende småhusbebyggelse. Ny kommuneplan kan medføre et lavere krav. Planforslaget kan se på fellesløsninger for parkering, slik at kravene kanskje kan reduseres noe. Må vurderes nærmere i planprosessen. Drenering og overvannshåndtering må ivaretas for p-plassene.

Lekeplasser

Forholder seg til føringene i kommunedelplanen. Det pågår et internt arbeid med lekeplassnormer og krav. Kommunen sjekker ut status her, og om det kan medføre andre krav enn kommunedelplanens. Uansett er god kvalitet viktig, og man bør utnytte kollene i planområdet. Plankonsulent ønsker noen urørte områder som gode lekeplasser med naturlige landskapselementer.

Teknisk infrastruktur

VA Rammeplan utarbeides. Overvannshåndtering skal skje i tråd med Cowi sin plan for hele Jessheim sørøst. Renovasjonsplan må utarbeides i tillegg til nevnte utredninger. Renovasjon - kontaktperson - Trine Risebrobakken. Ikke aktuelt med fjernvarme. Trafo- får tilbakemelding i oppstartsfasen fra Hafslund. Anses ikke behov for geoteknisk vurderinger da det her er fjellgrunn.

Sosial infrastruktur

Kommunedelplanen ble opprinnelig utarbeidet med tanke på et mye lavere antall boliger enn det som nå blir regulert. Det er ikke skole- og barnehagekapasitet hvis alt skal bygges samtidig. Kommunen jobber internt med å se på hva som er kapasiteten i årene fremover til 2040. Det kan bli gitt føring for utbyggingsrekkefølge eller en annen form for styring. JM opplyser om at B6.3, B2 og B6.2 blir utbygd før B6.1.

Støy

Det foreligger en støyrapport for omkjøringsvegen. Det må sjekkes nærmere om den kan brukes her. 2. og 3.etasje kan få støy på fasaden, og dette er ikke et avviksområde.

Mobilitet

Det må sikres snarveger og koblinger fra feltet til omkringliggende gang/sykkelveger og turveger. Viktig å tilrettelegge for sykkel. Sjekk ut Mobilitetsstrategien.

Fremdrift

Ikke behov for møte i forbindelse med oppstart. Utbygger ønsker å varsle oppstart før påske. Det medfører minst 1 uke ekstra høring. Det ønskes et dialogmøte i mai. Tekstutkast for varslingsbrev og annonse sendes saksbehandler for korrektur, før nabolister oversendes.

Interne innspill til planinitiativet forut for oppstartsmøtet

Vann og Avløp

Vil be om at det utarbeides en VA-rammeplan for reguleringsplanen, for godkjenning før 1. gangs behandling av reguleringsplan. Denne skal følge opp godkjent VA-rammeplanen som er utarbeidet for kommunedelplanen, juni 2019 fra Cowi as. Dette med krav til dimensjonering, overvannshåndtering innen reguleringsområdet, tilkobling av VA-ledninger mot omkjøringsveg og så videre.

Planinitiativ kap. 2.9 fremmer 2 avvik fra VA-rammeplan:

«VA-rammeplan Jessheim Sørøst viser 2 føringer for overvann gjennom B6.2. Disse overvannstraseene vil justeres slik at det ikke blir konflikt med bebyggelse på B6.2.

- I hovedsak bør trasé fra O30 til Langmyra føres i omkjøringsveien nordover, og slippes åpent mot Langmyra langs tursti vest for S6/V6.
- Trasé for stikkrenne fra O20 mot Langmyra tilpasses bebyggelse og terreng.»

1. Strekpunkt, overvannsledning fra O30 langs Omkjøringsvegen nordover til Langmyra:
 - I henhold til VA-rammeplan fra Cowi, tegning G01, skal stikkrenne fra/under Omkjøringsvegen føres over planområdet B6.2 til Langmyra. Overvannshåndtering for veien er del av teknisk anlegg for opparbeidelse av Omkjøringsvegen, og skal i henhold til utbyggingsavtale opparbeides av private tiltakshavere og bekostes av disse.
 - Langs Omkjøringsvegen skal kommunen ha liggende VA-ledninger blant annet for vannforsyning til/fra NRV, spillvannsledning til GRA og tilrettelegging for VA i reguleringsplaner langs Omkjøringsvegen.
 - Etter overvannsplan, går det en vannveg gjennom planområdet. En vil be om at overvannstrasé alternativt legges som åpen vannvei, som blå-grønn infrastruktur, i stedet for stikkrenne som vist i VA-rammeplan fra Cowi. Dette gir mulighet både for blå-grønn infrastruktur som landskapselement i plan, og som fordrøying av vann både fra Omkjøringsvegen og fra intern overvannshåndtering i B6.2 før overvannet slippes ut i Langmyra.
 - BET 800 (Stikkrenne 3) i VA-rammeplan, illustrerer forventet nødvendig kapasitet og traseen bør være åpen så langt det er gjennomførbart. Traseen kan evt. utvides til å også håndtere overvann fra B6.2, så lenge kapasitet for overvann fra vegen sikres særskilt. Overvannsanlegget skal tilrettelegges og samordnes med prosjektet for planlegging og bygging av omkjøringsvegen.
 - Medtaking av overvannsledning sammen med kommunens VA-ledninger, som angitt i planinitiativ, godkjennes ikke.
2. Strekpunkt, O20 til Langmyra:
 - Også her bør åpen vannvei som blå-grønn infrastruktur vurderes og benyttes, som fordrøying av overvann fra Omkjøringsvegen og mulig fordrøying av overvann innen planområdet B6.2 før utslipp til Langmyra. For BET 600 (Stikkrenne 2), gjelder samme forhold som for BET 800 (Stikkrenne 3).

Renovasjon

Det skal legges til rette for at renovasjonsordningen kan praktiseres etter gjeldende renovasjonsforskrift og en helhetlig løsning for hele planområdet skal planlegges, hva gjelder hente- og kjøremønster for renovatør.

Oppsamlingsløsninger for husholdningsavfallet skal være basert på nedgravde avfallsløsninger (jfr «retningslinjer til kommunedelplan for Jessheim Sørøst») og skal planlegges på egen grunn. Det foreligger vedtak som sier at «kommunen skal ta et helhetlig grep over avfallsløsninger med tanke på det beste for byen, tettstedene, innbyggere og miljøet.» - jf kommunestyret sak 53/19.

Dette samsvarer med at kommunestyret vedtok i sak 46/15 om å åpne for tilrettelegging mobilt avfallssug som et tillegg til de øvrige nedgravde løsningene (stasjonært avfallssug og avfallsbrønner).

Det vil bli satt krav til kjørbare vei, som for ovennevnte område betyr en gjennomgående vei eller med snumuligheter. Planlegges i tillegg stikkveier, setter renovasjonsforskriften krav til vendehammer for stor lastebil. Rygging er ikke tillatt.

Tilrettelegging og henting av avfall til nytt boligområde er en del av byggesaken. Før det gis rammetillatelse /tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal renovasjonsplan være godkjent av kommunen og nødvendig teknisk infrastruktur skal være etablert før det gis brukstillatelse.

VARV-enheten ber derfor forslagsstiller vurdere om arealet vil kunne være fordelsaktiv tilpasset med avfallssug – som en effektiv løsning for innsamling av husholdningsavfall. Ved etablering av avfallssug unngår man at avfallet hentes med tunge kjøretøy i nærheten av boliger og at det frigjøres arealer som kan benyttes til andre formål.

Veg

Forut for oppstartsmøte ble disse opplysningene oversendt saksbehandler:

Alle veier skal bygges iht kommunens veinorm. Samleveien skal bygges med G/S vei, om ÅDT vil overstige 1000 kjøretøy. Dette vil være avhengig av hvor mange boliger som det reguleres for.

Det nevnes at det på delfelt B6.1 er lagt frem fortausløsning i planforslaget. Det må ses på hvert enkelt tilfelle hvor mye som blir regulert innenfor hvert delfelt, derfor legges veinormen til grunn.

Areal til grøft og snøopplag skal være på 2 meter. Alle interne veier skal være private.

Når det gjelder vegstandard, bredder og eierforhold, så skal dette undersøkes nærmere internt i kommunen underveis.

Parkering

Kommunen ønsker at det planlegges/ etableres attraktive parkeringsplasser for sykkel (under tak/ låsbare områder/ pumpestasjoner etc.) jf. Mobilitets- og byutviklingsstrategi.

Det bør oppfordres til å planlegge felles løsninger for parkering for bil. Dersom parkering planlegges som flateparkering, bør det stilles krav til dekke mtp. klimatilpasning (drenering/grønnstruktur).

Sosial infrastruktur

I arbeidet med kommunedelplanen for Jessheim sørøst er den sosiale infrastrukturen sett i forhold til antall planlagte boenheter. I sum skulle planen åpne for ca. 1.575 nye boligenheter og 3.800 nye innbyggere jf. Planbeskrivelse for Jessheim sørøst.

Ettersom flere reguleringsplaner innenfor KDP for Jessheim sørøst utfordrer/strekker seg langt over boligantallet fastsatt i planen, må kommunen forsikre seg om at det er tilstrekkelig kapasitet i den sosiale infrastrukturen før antall boenheter godkjennes. Her må alle reguleringsplaner innenfor området sees i sammenheng.

Kapasitet på sosial- og teknisk infrastruktur (som f.eks. skole/ barnehage/møteplasser/veg etc.) er et kommunalt ansvar og en begrensende faktor for vekst. Ved å avklare kapasiteten før antall boenheter bestemmes, får kommunen oversikt over fremtidige finansieringsbehov knyttet til sosial infrastruktur.

Med hilsen

Atle Sander
seniorrådgiver
Regulering

Dokumentet er ekspedert, og elektronisk godkjent uten signatur.