



Deres ref.:
Synnøve Haukland

Vår ref.:
23/182 - 5

Saksbehandler:
Ingvild Ytterdal

Dato:
31.01.2023

Referat fra oppstartsmøte - Bekkefaret

Sakstittel: Oppstartsmøte for reguleringsendring av Bekkefaret	Gnr./bnr.: 132/304 m.fl.
Forslagsstiller: Bekkefaret Bolig AS	Fagkyndig: Stav Arkitekter v/ Synnøve Haukland
Møtedato: 30. januar 2023	Møtested: Microsoft Teams-møte
Referatdato: xx. måned xxxx.	Referent: Ingvild Ytterdal

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Synnøve Haukland	Stav Arkitekter, fagkyndig	synnove@stavark.no
Espen Enger	Fredensborg bolig, forslagsstiller	espen.enger@fredensborgbolig.no
Kirsten Bekkevold	UK, Byggesaksavdelingen	Kirsten.bekkevold@ullensaker.kommune.no
Ingvild Ytterdal	UK, saksbehandler	Ingvild.ytterdal@ullensaker.kommune.no
Ingunn Servold	UK, tospannspartner	Ingunn.servold@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Stav Arkitekter AS har på vegne av Bekkefaret Bolig AS levert et planinitiativ om forenklet endring av detaljregulering for Bekkefaret, Jessheim. Reguleringsendringen innebærer å endre parkeringsdekning fra 1,2 plasser per boenhet til 1,0 plasser per boenhet.

Planområdet ligger sør-vest for Jessheim sentrum. I kommunedelplanen «Byplan for Jessheim» fra 2014 er området betegnet som K12 og T2.

Planstatus

Planområdet er avsatt til kombinert bebyggelse og anleggsformål både i kommuneplanens arealdel fra 2019 og i kommunedelplanen Byplan for Jessheim fra 2015. I byplan for Jessheim er krav til parkeringsdekning for bil 1 + 0,2 gjesteparkering per boenhet for blokkbebyggelse. I kommuneplanens arealdel er parkeringsnormen satt til 0,8-1,0 + 0,2 gjesteparkering per boenhet.

Området er regulert i "detaljregulering for Bekkefaret, Jessheim" med planID 386, vedtatt i kommunestyret 13.03.2018.

Det har blitt søkt om dispensasjon for plassering av renovasjonsløsning på deler av felt f_U2, regulert til felles uteoppholdsareal.

Planforslaget

Forslag til endring av detaljregulering innebærer å endre parkeringsdekning fra 1,2 plasser per boenhet til 1,0 plasser per boenhet. Endringen vil være i tråd med kommuneplanens arealdel fra 2019, men er ikke i tråd med kommunedelplanen Byplan for Jessheim fra 2015, som angir en parkeringsdekning på 1,2 plasser per boenhet. Ved motstrid mellom kommuneplanen og kommunedelplaner gjelder kommuneplanen.

Innenfor planområdet er delfelt B1 (185 enheter) og B3 (119 enheter) ferdig utbygget. Her er det etablert 365 parkeringsplasser i parkeringskjeller, hvorav 111 parkeringsplasser er usolgte. Etterspørselen etter parkeringsplasser er lavere enn det som ble lagt til grunn under utarbeidelsen av reguleringsplanen. Gjenstående utbygging av delfelt B2 og B4 vil gi omtrent 446 leiligheter. Ved å redusere parkeringsdekning vil utbygger kunne redusere parkeringskjeller med en halv etasje. Fotavtrykket vil bli det samme som i vedtatt regulering.

Avklaringer

Parkering

Forslagstiller ønsker å redusere parkering fra 1,2 parkeringsplasser til 1 parkeringsplass per boenhet, iht. parkeringsnormen i kommuneplanens arealdel, som angir 0,8-1 plass per boenhet + 0,2 plasser per boenhet til gjesteparkering. Det vil kunne bedre svare ut etterspørselen på parkeringsplasser i området. Det vil også kunne støtte opp under målet om redusert bilbruk. Samtidig vil endringen kunne redusere terrenginngrepet på området med ca. en halv etasje.

Kommunen påpeker at det må sikres 0,2 plasser til gjesteparkering i ny planbestemmelse. Det bør stilles krav om merking av gjesteparkeringsplassene.

Iht. parkeringsnormen i kommuneplanens arealdel skal det sikres tilstrekkelig strømtilførsel til at det kan etableres opplegg for lading av el-bil på alle parkeringsplassene. Videre skal minimum 5 % av parkeringsareal ved felles parkeringsanlegg skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Bestemmelsen for sykkelparkering bør også oppdateres til å være i tråd med parkeringsnormen i kommuneplanens arealdel, med blant annet etablering av minimum 50 % av plassene under tak.

Renovasjon

Byggesak har fått inn søknad om dispensasjon for bruk av deler av felt f_U2, regulert til felles uteoppholdsareal, til plassering av renovasjonsanlegg og annen veggrunn – teknisk anlegg, ref. arkivsaksnr. 22/8111-5. Det bør vurderes om dette skal tas med som endring av plan. Forslagstiller viser til at MUA-krav er oppnådd på boligfeltene, og at prosjektet dermed ikke er avhengig av uteoppholdsarealet på felt f_U2.

I plankartet er det regulert inn en støyskjerm på feltet hvor det ønskes renovasjonsløsning. Forslagstiller viser til at støyskjermen har liten betydning for støysituasjonen på området. Kommunen foreslår at denne kan tas ut av plankartet dersom støyskjermen ikke bidrar til å redusere støy. Støyutredning må sendes som vedlegg til planendring.

Eventuelt

Forslagstiller mener bestemmelse 8.6 om ferdigstilling av uteoppholdsareal før brukstillatelse er problematisk. B4 er et stort delfelt som må deles opp i flere byggetrinn. Det vil være urealistisk å bygge ferdig alle byggetrinnene før det gis brukstillatelse på første bygg. Det diskuteres om bestemmelsen skal behandles som dispensasjon eller om det kan bli tatt som reguleringsendring etter enklere behandling. Kommunen svarer at forslagstiller kan komme med forslag til ny bestemmelse.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Kommunen ønsker en samlet beskrivelse av endringer og virkninger av endringene. Det kan f.eks. løses som et tillegg til planbeskrivelsen.

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Ullensaker kommune tilslutning til oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8.

Komplett planforslag, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varslingsmateriale bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning. I tillegg må oppdatert sosi-fil sendes.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 3 uker ved reguleringsendring etter forenklet prosess. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden. Kommunen vil også legge planforslag og varslingsdokumentet på sine hjemmesider.

Den videre prosessen

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet. Ved endringer i planforslag ved eller etter offentlig ettersyn er det forslagsstillers ansvar å levere oppdaterte/nye dokumenter.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Forslagsstillers ansvar er å sende fakturaadresse til saksbehandler.

Det vises til veileder for private planforslag. Denne finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere <dato xx. måned 20xx >. Tilbakemelding <ble gitt <dato xx. måned 20xx >/ ble ikke gitt>. <Endringer er innarbeidet.> Referatet er godkjent <dato xx. måned 20xx >.

Vedlegg:

Med hilsen

Ingvild Ytterdal
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Bekkefaret Bolig As	Stensberggata 25	0170	Oslo
---------------------	------------------	------	------

Mottakere

Stav Arkitekter As	Øvre Banegate 28	4014	Stavanger
--------------------	------------------	------	-----------