



Arkitektkontoret Gasa As  
Møllergata 12  
0179 OSLO

Deres ref.:	Vår ref.:	Saksbehandler:	Dato:
	21/5730 - 12	Atle Sander	08.03.2022

### Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering av Jessheim videregående skole

Oppstartsmøtet 3.mars 2022, kl. 9.30-11 på Teams.

#### Deltakere:

Fra Viken fylkeskommune: Ingunn Øglænd Nordvold, Karl Erik Sylte, Hilde Rustad, Christian Asbjørn Andvik.

Konsulenter: Randi A. Fjeldtvedt-Spin ark., Elin Liavik-Landskaperiet, Bård Hagen og Erik Fjermestad-Gasa.

Fra Ullensaker k.: Jonny Leirpoll-Byggesak, Kjell Arve Aarebru-VARV, Ellen Velsrud-VARV, Magne Kjensli-Park og idrett, Sissel Andersen-Regulering og Atle Sander-Regulering.

#### **Dagsorden for oppstartsmøtet**

Dagsorden for møtet var basert på planinitiativ og annet materiale innsendt med bestillingen om oppstartsmøtet, og noe ettersendt. Det innsendte materialet har vært oppe til vurdering i internt formøte før avholdelse av oppstartsmøtet.

#### Planideen/prosjektet:

Planinitiativet omhandler omregulering av planen for Jessheim vgs, der gjeldende plan ble vedtatt i 2012. Det ønskes med ny plan å åpne for nytt skolebygg og en ny idrettshall, innenfor felt B1. Her ønskes utnyttelsen økt fra 11 % BYA til 40 % BYA. B2 opprettholdes med 30 % BYA.

For selve tiltaket i B1 ønskes 4 etasjer på 4,5 meter pr/etasje, med nedtrapping til 2 etasjer i øst. For B2 ønskes eksisterende kotehøyde opprettholdt (k +2013,0).

Forslagstiller opplyste at skolen fra 2017 nå skal utvides fra ca 1500 elever, skal romme 1800 elever. Ytterligere utvidelse er ikke vurdert, men kan bli aktuelt. Planlagt ferdig bygd til skolestart 2026.

Utgangspunktet er nytt undervisningsbygg og hall, Jessheimhallen beholdes. Innsendt illustrasjon viser størrelsen av en trenings-/håndball-arena uten tribuner, men det er kun avsatt penger for en basketball-arena foreløpig.

Ingunn Ø. fra fylkeskommunen tar initiativ overfor Magne Kjensli om møte vedr. eventuelt samarbeid med kommunen knyttet til idrettshallen. Dette vil gå parallelt med reguleringen. Rundt august bør dette være avklart.

Kommunen svarte at reguleringsplanen skal åpne for muligheter for flerbrukshall.

## **Tema**

### Uteoppholdsareal:

Ikke nødvendigvis viktig for kommunen at gjeldende utearealkrav videreføres, men viktig med stort nok areal med god kvalitet. Foreløpige beregninger fra forslagstiller viser 23-24 m<sup>2</sup> uteareal/elev, som er lavere enn dagens krav i gjeldende bestemmelser. Tilbakemeldinger fra elevene har vært at de ønsker anleggene plassert nærmere skolen. Elever fra f.eks kunstdesign og arkitektur på skolen bør brukes til utforming av parken. Parken bør vurderes regulert til eget formål grøntområde/park. Gang/sykkelveger og fortau må vurderes regulert inn.

Reguleringsformål på uteområdene, plassering og type/kvalitet blir en del av videre diskusjoner.

### Byggegrense/byggehøyde:

Dette må illustreres i prosessen med snitt, perspektiver og fasadeomriss. Vurdering av konsekvenser for naboer og omgivelsene. Blir en del av et urbant miljø, viktig å tenke på estetikk, fasader og takform. Bør vurdere bruk av % eller m<sup>2</sup> BRA istedenfor % BYA.

### Forslagstiller:

Er ikke endelig bestemt hvor skolen skal ligge eller hvor stort det blir. Skal gjennom en konkurranse. Tenker 3 etasje med plass for tekniske rom på oversiden. Ønsker i utgangspunktet ikke å bygge høyere enn Jessheimhallen. Om det blir blokkbebyggelse på østsiden vil de vurdere å bygge høyere, da er det ikke relevant å tenke i forhold til eksisterende bebyggelse her.

### Kommunen:

Noen vil også bo i 1. etasje dersom det blir blokker, og det er bebyggelse på nordsiden av Ringvegen som også konsekvensene må synliggjøres for.

### Utnyttelse av felter mot sør i B2:

Forslagstiller informerte om at det nå etter nyttår er kommet opp tilleggsønske om å vurdere framtidig boligutvikling i dette område sør i B2. Dvs frigjøre areal til boligbebyggelse - eller beholde det til framtidig skole. Har ikke fått bekreftet at dette er noe som kan settes i gang. Ble også sagt at pga reguleringens kompleksitet og framdrift ønsker de ikke i denne planen å omregulere til bolig, men beholde dagens arealformål og utnyttelsesgrad i dagens plan. Tenker i så fall eventuelt adkomst fra Gardermovegen. Byggegrensene innskrenkes i forhold til gjeldende regulering. Må se nærmere på dagens tannlegeklinikk. Det er foreløpig ikke bestemt noe tak for elever eller størrelse på fremtidige skoleutvidelser her.

Kommunen er enig i at boligutvikling her ikke bør inkluderes i denne planen, men det må vurderes hvor og hvor mye det kan reguleres for skole/tjenesteyting sør på B2. Kommende rullering av Byplanen kan vurdere fremtidige formål for sentrumsnære arealer. Byplanen i dag åpner for en transformasjon av bebyggelsen i sør mot Gardermovegen (K9).

### Parkering:

I dag 0,3 p-plasser pr. årsverk pluss bruk av Jessheimhallen på kveldstid. Det foreslås at kommuneplanens bestemmelser kan legges til grunn, her 0,5 plasser pr årsverk, inkludert 0,2 plasser pr sete for ny idrettshall. Her blir det sannsynligvis ikke tribuner. Det legges opp til sambruk av p-plassene. Det bør ses på muligheter for p-kjeller eller p-hus, men fylkeskommunen ønsker ikke det pga kostnader. Parkeringsplasser på bakken kan inngå i B1. Trenger ikke reguleres som eget formål. Det vil da inngå i utnyttelsesgraden for B1. Illustrasjonen viser 89 p-plasser ved nytt bygg/hall. Er totalt sett 148 plasser, inkludert de nede ved Ringvegen.

### Sykkelparkering:

Er muligens flere i dag enn det som er nødvendig. Mye står ubrukt. Mange elever bor mer enn 6 km unna (997 av 1500 elever har busskys). Ønsker dialog om det faktiske behovet. Kommunen ber de synliggjøre det faktiske behovet. Også omtale plasser under tak, mulighet for å låse inn sykler, heve kvaliteten.

### Renovasjonsløsning:

Skole tilsvare næringsavfall. Det må vises plassering av antageligvis containere, må være kjørevei fram til container og til varelevering.

Generell info: Blir politisk sak om å få renovasjon også fra næringsvirksomhet med i krav om søppelsug. Mulighetsstudie i mai, politisk sak til høsten/årsskifte.

### Vurdering av biologisk mangfold:

Hva ble gjort til ekst. regulering? Kanskje ikke behov for en egen rapport, men bør vurderes /argumenteres for hvorfor det ikke er nødvendig.

### Utredning om flom og VA:

Må utarbeides ny VAO-rammeplan for hele planområdet/eiendommen, som skal godkjennes til 1.gangsbehandlingen. Må vise hvordan de skal gjennomføre tretrinnsstrategien. Er beskrivelse av denne på kommunens hjemmeside.

Overvann og flom må utredes. Ønsker også at de hensyntar det som kommer i Ringvegen. En flomanalyse for sentrum har avdekket at ved en 200 års flom/nedbør, så renner overvannet fra store deler av sentrum i Ringvegen. VARV kan skaffe flomrapport. Overvann må sikres på egen eiendom, men det kan bli nødvendig med tiltak i Ringvegen som kanskje bør reguleres og hensyntas samtidig nå. Dette er et stort område på Jessheim med store tette flater. Viktig å se på konsekvenser nedstrøms. Hvilken overvannshåndtering er det i området i dag? Flomvegen kan risikere å renne ned den fredede veien Gropaveien om det blir mye flomvann, og dermed risiko for å ødelegge kulturminnet. Alternativ om det går videre sørover på Ringvegen, vil det ende på andre siden av E6 og inn i kvikkleireområde.

VA:

Dagens ledningskart i dette området er mangelfullt. Ligger en del kummer kommunen er usikker på, og om de er i drift. Det går kommunalt nett gjennom skoletomta. Våre kummer er kartlagt, men er usikker på hva en del kummer man ser er i drift, hva er utgått, hva slags funksjon skal de ha i framtiden? Er det fordrøyningsanlegg /overvannsanlegg i dette område i dag?

Kapasitet i forhold til brannvannsbehov må redegjøres for.

### Brannrapport:

Brannrapport ikke nødvendig på dette stadiet, slukkevannskapasitet og tilgang/oppstillingsplass for utrykningskjøretøy må vises.

### Trafikk- og mobilitetsanalyse:

Dette må utarbeides. Tidligere trafikk- og støyutredninger kan ikke brukes. Nye støyberegninger må gjøre.

For Leirvegen startes kanskje en ny regulering med fortetting av blokker snart. Disse planene må ses i sammenheng. Leirvegen er i kommunens Mobilitetsstrategi satt av til bygate. Den har forslag til tverrsnitt. Må se på løsning for gående og syklende i ny reguleringsplan for Leirvegen. Skal planen ha rekkefølgekrav til Leirvegen?

Bør tenke sykkelparkering også på østsiden av nytt bygg og gangveg på østsiden av Jessheimhallen. Gangsti ned mot Ringvegen i nord bør utbedres til asfaltert gangveg eller minimum trapp. Mange bruker den i dag ned mot fotgjengerfeltet i Ringvegen og mot bussholdeplassene i Trondheimsvegen. Turveg i nordøst mot enebolig i Leirvegen må vurderes nærmere om det egentlig er behov.

### Miljørisikovurdering:

Ble hele eiendommen ryddet for grunnforurensning ved forrige utbygging? Er oljetanker fjernet?

Viken kommer tilbake med dokumentasjon vedr. dette. Oljetanker mener de garantert ble fjernet.

Det må gjøres en vurdering av grunnforhold med hensyn til de siste veilederne fra NVE.

### Krav til konsekvensutredning?:

Om planen eller tiltaket utløser krav til KU ihht KU-forskriften må vurderes av plankonsulent før varsel om planoppstart.

### Vannmiljø:

Det bør gjøres en vurdering av vannmiljø.

### Høyspent:

Høyspent går i luftstrek over område i sørvest. Elvia har tidligere snakket om mulig omlegging i 2024. Dette er sannsynligvis utsatt, da konsesjonsaken fortsatt ligger hos NVE. Utbygger av Gjestvang/Gjestadteie vurdere kabling av høyspent for sin eiendom.

Kommuneplan §13:2 – krav i kommuneplanen om utredning av magnetfelt.

Det ønskes å beholde dagens plan vedr. dette fra utbyggers side.

### Energi:

Det planlegges et Breeam-bygg. Hvordan økt energibehov skal dekkes må utredes. Enten det blir jordvarme m/varmepumpe, fjernvarme og/eller solceller på taket av idrettshallen og grønne tak på undervisningsdelen.

Fjernvarmeledninger fra Solør Varme ligger ved Gardermovegen og i Trondheimsvegen.

### Samarbeid med naboer:

Det bør innledes samarbeid med naboutbygging i sørvest og ved Leirvegen, om:

- Atkomst/ Midlertidig anleggsveg. Politiske vedtak om å vurdere felles atkomst fra Ringvegen sammen med felt sørvest for planområdet (Gjestvang/Gjestadteie).
- Mulig samarbeid om parkering i kjeller
- VA-ledninger
- Fjernvarme
- Høyspentledninger

### Planavgrensning:

Det bør varsles samme område som gjeldende plan, bortsett fra grøntområdet i vest. Kommunen ønsker at de varsler hele bredden av Ringveien fra rundkjøringen med Trondheimsvegen til og med rundkjøringen med Gardermovegen, av hensyn til overvann/flom. Jessheim barnehage bør tas med i varslingen. Avklares behov/ønske om regulering av barnehagen etter hvert.

Kommuneplanens bestemmelser skal legges til grunn, og det vises ellers til veileder for planforslag i UK og mal for reguleringsbestemmelser.

Ønskelig å få oversendt 3D-tegninger/modell.

### Fremdrift:

- KU-kravet må avklares.
- Forslagstiller sender inn varslingsannonser og varslingsbrev til kommunen for godkjenning før den sendes til aviser og andre mottakere. Skal annonseres i RB/Romerikes Blad.
- Det skal varsles mulig behov for utbyggingsavtale.
- Adresser til naboer, off. instanser og andre berørte parter sendes ut etter at varslingsannonse er godkjent.
- Planmaterialet må sendes inn minimum ti uker før ønsket FSK-møte.
- Fordel med dialogmøter underveis.

### Eventuelt

Det tas forbehold om at det kan være premisser eller informasjon som ikke blir behandlet, diskutert eller avklart på oppstartsmøtet og kan komme inn senere i prosessen. Ved endringer i planforslag ved eller etter offentlig ettersyn er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

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

[Reguleringsplaner \(ullensaker.kommune.no\)](http://ullensaker.kommune.no)

### **Har dere spørsmål?**

Ta gjerne kontakt med oss hvis dere har spørsmål. Dere kan kontakte saksbehandler på telefon 477 86 176 eller sende en e-post til saksbehandler

[atle.sander@ullensaker.kommune.no](mailto:atle.sander@ullensaker.kommune.no), eventuelt med kopi til Ullensaker postmottak [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no). Husk å oppgi saksnummeret i emnefeltet.

Saksnummer: 21/5730.

Med hilsen

Atle Sander  
seniorrådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*