



Dark Arkitekter As
Drammensveien 130
0277 Oslo

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
26/96 - 9 May Kristine Andersen 19.02.2026

Møtereferat fra oppstartsmøte - Mindre endring av detaljregulering for del av K2 Byplan - Gotaas

Sakstittel: Del av K2 Byplan - Gotaas	Gnr./bnr.:
Forslagsstiller: AF Gruppen AS	Fagkyndig: Dark Arkitekter AS
Møtedato: 10.02.2026	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 10.02.2026	Referent: May Kristine Andersen

Til stede

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Chamilla Reiersdal	Dark Arkitekter AS, fagkyndig	chamilla@dark.no
Duncan Monaghan	Add Arkitekter	dm@addarkitekter.no
Tormod Søbyskogen	AF Gruppen AS, forslagsstiller	Tormod.sobyskogen@afgruppen.no
May Kristine Andersen	UK, saksbehandler	May.kristine.andersen@ullensaker.kommune.no
Sissel Andersen	UK, tospannspartner	Sissel.karin.andersen@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Forslagsstiller søker om mindre endringer i planen som ikke skal gå utover hoveddrammene i vedtatt regulering, og som heller ikke berører hensynet til viktige natur- og friluftsområder. Endringene vurderes å ha begrensede konsekvenser og foreslås derfor behandlet etter forenklet prosess, jf. plan- og bygningssloven § 12-14.

De foreslåtte endringene omfatter:

- Flytting av heis- og trappehus i bygg 6 til fasadeliv mot nord.
- Påbygging av én etasje på en mindre lamell i bygg 5.
- Endring av formål fra næring til bolig i første etasje langs Trondheimsveien i bygg 5.

Det ble opplyst at endringene innebærer behov for justeringer i plankart og reguleringsbestemmelser, og at reviderte dokumenter er oversendt. Begrunnelsen for endringene er knyttet til bedre gjennomførbarhet, mer rasjonelle og funksjonelle planløsninger, økt bokvalitet samt bedre økonomisk bærekraft i prosjektet. Flytting av heis- og trappehus gir mer effektive konstruksjonsløsninger og bedre leilighetsutforming, mens økt byggehøyde og omdisponering av næringsareal gir økt boligareal uten vesentlige negative virkninger for omgivelsene.

Planområdet og virkninger utenfor planområdet

Endringene ligger innenfor delfelt BKB og medfører ikke vesentlige virkninger utenfor planområdet. Justeringene vurderes ikke å gi betydelig økt skygge, redusert utsyn eller andre negative konsekvenser for tilgrensende bebyggelse eller offentlige rom.

Planlagt bebyggelse, anlegg og andre tiltak

Planendringene omfatter justering av bygningsutforming i bygg 6, påbygging av én etasje på del av bygg 5 samt etablering av boliger i tidligere næringsareal i første etasje langs Trondheimsveien. Tiltakene er i tråd med hovedgrepet i gjeldende plan.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

Endringen medfører en økning på ca. 400 m² BRA innenfor delfelt BKB, med samlet tillatt bruksareal økt til 9 300 m² BRA. Byggehøyden for del av bygg 5 økes fra kote +219,5 til kote +222,5. Endringene er innarbeidet i reviderte reguleringsbestemmelser og plankart.

Punkter fra møtet

Forslagstiller informerer om at de har behov for å øke m² for å få gjennomført prosjektet. De har hatt 2-3 runder med posisjonen om endringer de ønsker.

Ønsker som nevnt å endre tre ting:

- Heishus,
- redusert fra 2 til ett plan i midtpartiet,
- næring om til bolig langs Trondheimsvegen.

For leilighetene orientert mot Trondheimsvegen planlegges det en løsning over to plan med inngang fra begge sider, hvor to rom plasseres på stille side. Inngang fra Trondheimsvegen anses som positivt, og det skal tydeliggjøres hvor disse plasseres. Denne løsningen gjelder for omtrent halvparten av byggets lengde (bygg 5).

Tilbakemelding fra kommunen

Det ble presisert i møtet at utbygger må avklare om gjesteparkering skal inngå i bildelingsordningen.

Når det gjelder heishus og en ekstra etasje, foreligger det ingen sterke motforestillinger. Kommunen uttrykte imidlertid motstand mot etablering av boliger i 1. etasje, da dette er et politisk krav som kommunen forholder seg til, men det kan bli aktuelt med en alternativ innstilling som åpner for dette.

Utbygger må svare ut krav knyttet til parkeringsareal og uteareal ved omdisponering til bolig, samt vurdere kantsone for boligbebyggelsen og sikre dette i bestemmelsene.

Videre må forholdet til støy dokumenteres.

Avstander og arealoppdeling må kvalitetssikres opp mot planen for Trondheimsvegen, slik at arealmål og oppdeling i ulike elementer er samordnet. Utbygger må også svare ut krav til Blågrønn faktor og hensynta eventuelle endringer i tråd med politisk vedtak.

Kommunen etterspør en nærmere beskrivelse av leilighetene samt illustrasjoner som viser hvordan kantsonene er løst i planen.

Følgende punkter må svares ut og beskrives:

- Dersom bolig erstatter næring i 1.etg. Trondheimsvegen – må det svares ut om det blir endringer i uteoppholdsareal og parkering.
- BGF – kan bety noe. Må svares ut. Påvirker dette BGF.
- Støy med tanke på leiligheter i 1. etasje.

Kommunen har ikke merknader til ønskede endringer i bestemmelsene, men har kommentarer til reguleringsbestemmelsene generelt.

Det henvises til VARV-enheten flere steder i dokumentet, dette bør oppdateres. (VA-avdelingen)

§ 3.1 Vann, avløp og overvann

Det kan ikke vises til «gjeldende» dokumenter, det må henvises til datert dokument.

Det bør presiseres at krav til prosjektering og utførelse gjelder hovedanlegg (ikke private stikkledninger)

§ 3.9 Parkering

Det legges opp til redusert parkeringskrav ved bildelingsordning: for hver plass som etableres for bildelingsordning reduseres krav med 4 parkeringsplasser. Skal gjesteparkering (0,2 for blokkbebyggelse) holdes utenfor denne beregningen? Slik at én parkeringsplass med bildelingsordning vil dekke parkeringskravet for 5 boenheter i blokkbebyggelse (0,8 x 5)? I så fall bør det presiseres i bestemmelsen at gjesteparkering skal holdes utenfor denne ordningen.

§ 4.2.2 og § 4.3.2

Bestemmelsenes ordlyd «skal ikke medregnes i BRA», bør omformuleres til «skal ikke medregnes i grad av utnytting».

§ 4.4 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse (BFS) (Feil i overskrift. Formateringen må tilpasses de øvrige bestemmelsene)

«Byggehøyder skal fastsettes ved søknad om tiltak» kan fjernes. Byggehøyder skal oppgis ved søknad, og det er pbl. § 29-4 som gjelder om planen ikke har krav til høyder.

§ 8.1 Rekkefølgekrav før det gis rammetillatelse

Overflødig med både punkt 1 og 6, omformuler til krav om at det skal foreligge positiv uttalelse fra VA-forvaltning til VA-rammeplan. Stryk pkt. 1 i bestemmelsene.

Punkt 8 omtaler «godkjent utomhusplan» - hvem skal det foreligge godkjenning fra? Fjern «godkjent».

§ 8.2 Rekkefølgekrav før det gis igangsettingstillatelse

Punkt 1 og 4 krever «godkjent (plan for) renovasjonsløsning» - dette ivaretas ved ramme, jf. krav om godkjent RTP i § 8.1? Stryk pkt. 1 i bestemmelsene.

Punkt 2 om VA-rammeplan hører til § 8.1, omformuler til krav om at det skal foreligge positiv uttalelse fra VA forvaltning til VA-detaljplan

§ 8.3 Midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for delfelt BKB og BBB

Krav om godkjent renovasjonsplan hører til rammesøknad. Bør omformuleres til at renovasjonsløsning skal være ferdig opparbeidet (med MB/FA) før det gis MB/FA til bolig.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Rapporter og utredninger skal vise nåværende situasjon og framtidig situasjon. De skal beskrive løsninger som sikrer at tiltaket er i tråd med lover og forskrifter. Rapportene og utredningene skal ha klare og tydelige konklusjoner. Forslagsstiller skal beskrive hvordan temaene i rapportene og utredningene er løst, i planbeskrivelsen til planforslaget.

- Oppdatert plankart
- Oppdaterte bestemmelser
- Oppdatert planbeskrivelse
- Beskrivelse av endringen
- Illustrasjoner
- Illustrasjonsplan (som viser forhager til leiligheter)

Blågrønn faktor

Ullensaker kommune vedtok den 28. mars 2023 å innføre krav til blågrønn faktor i arealplan- og byggesaker. Skjema og kartutsnitt som viser at krav om blågrønn faktor kan oppfylles i h.h.t. NS 3845 skal følge planforslaget til førstegangsbehandling. I planbeskrivelsen skal det redegjøres for hvordan krav kan oppfylles. Se [veilederen vår for å utarbeide reguleringsplanen i Ullensaker kommune](#) for nærmere info.

I reguleringsarbeidet kreves det kun at det dokumenteres at det er mulig å oppnå faktoren. Utrekningen av blågrønn faktor i reguleringsprosessen er ikke juridisk bindende og låser ikke løsninger eller tiltak. Måltallene som er gjeldende for deres planinitiativ er vurdert til 0,8 i BGF faktor.

Ved endringer i reguleringsplan gjort etter forenklet prosess, vil det kun forventes at endring i blågrønn faktor vises og sendes med søknad.

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Ullensaker kommune tilslutning til oppstart av forenklet planprosess planarbeidet jf. pbl. § 12-14.

Reguleringsplaner skal utarbeidet av fagkyndige. Kommunen anser at kravet til fagkyndighet i plan- og bygningsloven § 12-3 fjerde ledd er oppfylt.

Planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varsling. Varslingsmaterialet bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning.

Varsel om planendring skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 4 uker ved ordinær varsling. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden.

Den videre prosessen

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet som kan føre til endring i prosessen som gjør at det kan bli krav om ordinær planprosess.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Forslagsstiller bes om å sende fakturaadresse til saksbehandler.

Det vises til *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune, Mal for annonse ved varsel om oppstart, og Mal for planbeskrivelse*. Disse 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 12.02.2026. Tilbakemelding ble ikke gitt. Ingen endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 19.02.2026.

Med hilsen

May Kristine Andersen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Sissel Karin Andersen