



MAKE Arkitekter AS v/Kai Robert Gundersen

Deres ref.:

Vår ref.:

25/9685 - 10

Saksbehandler:

May Kristine Andersen

Dato:

29.01.2026

Møtereferat fra oppstartsmøte - Forenklet planprosess for detaljregulering av B1 Gystadmyra

Sakstittel: B1 Gystadmyra	Gnr./bnr.:
Forslagsstiller: Barlindhaug	Fagkyndig: MAKE Arkitekter AS
Møtedato: 20.01.2026	Møtested: Microsoft Teams-møte, Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 23.01.2026	Referent: May Kristine Andersen

Til stede

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Kai Robert Gundersen	MAKE Arkitekter AS, fagkyndig	kai@make.no
Silvan Haberthür	MAKE Arkitekter AS, fagkyndig	silvan@make.no
Trond Petter Robertsen	Barlindhaug, forslagsstiller	trond.petter.robertsen@barlindhaug.no
Maria Barstad	Barlindhaug	Maria.barstad@barlindhaug.no
May Kristine Andersen	UK, saksbehandler	may.kristine.andersen@ullensaker.kommune.no
Sumeet Singh	UK, tospannspartner	sumeet.singh@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Årsaken bak planendringen er kommunens behov for omsorgsboliger. Det er inngått avtale mellom kommunen og utbygger gjennom Markedsdialogen.

Make Arkitekter AS og Kanalparken omsorg AS søker om endring av reguleringsplanen for B1 Gystadmyra gjennom forenklet prosess etter pbl. §12-14. Hovedhensikten er å legge til rette for omsorgsboliger innenfor felt BB1, som i dag er avsatt til boligformål. Formålet tjenesteyting og annen veggrunn – grøntareal (parkering tjenestebil) legges til.

Hovedpunkter i endringen:

- Ingen endringer i byggehøyder eller utbyggingsvolum (eksisterende rammer videreføres).
- Tilrettelegging for omsorgsboliger og nødvendig tjenestebilparkering på terreng.
- Utnytningsgrad for feltene BB1, B/T1, B/T2 og BB2 opprettholdes (BYA = 56%).
- VA- og renovasjonskonsepter er allerede utarbeidet og videreføres i byggesak.

Endringene vurderes å ha ingen eller ubetydelige virkninger utenfor planområdet.

Relevante bestemmelser og tilpasninger:

- Parkeringskrav: 0,5 plass per omsorgsbolig samt 10 sykkelparkeringsplasser.
- Uteoppholdsareal: Inntil 25 % av felles uteareal kan være takterrasser/balkonger.
- Innenfor BB1 og BB2 kan det oppføres blokkbebyggelse. B/T1 og B/T2 åpner for bolig- og tjenestebebyggelse med felles parkeringsanlegg.
- Gang- og sykkelveg skal være kjørbare for tjenestebiler til omsorgsboligene.

Planfaglige vurderinger mot Byplan Jessheim 2025–2050:

- Krav til universell utforming, bokvalitet, blågrønn faktor og teknisk infrastruktur ivaretas.
- Omsorgsboliger bidrar til økt variasjon i beboersammensetning og styrker samfunnsnyttene.

Annet:

- Utbyggingsavtale vurderes ikke aktuell.
- Kommunen og berørte parter varsles i tråd med forenklet prosess.

Når det gjelder adkomst til parkering vises det til bestemmelsene som gjelder ankomsten i vest. I bestemmelsene står det at veien kan brukes ved nødvendig kjøring. Viser til lignende prosjekter de har, hvor de har satt opp bommer som løsning.

Etterskrift: Ref. merknad fra renovasjonsenheten, at avkjørsel fra Kanalvegen ikke er regulert og derfor ikke kan benyttes oppfatter fagkyndig at forholdet kan dispenseres, men må godkjennes av vei.

Planstatus

Det foreligger en vedtatt reguleringsplan, Detaljregulering for B1 Gystadmyra vedtatt 23.10.2018. Området er regulert til boligbebyggelse-blokkbebyggelse. Det er vedtatt en mindre endring med redusert parkeringsdekning 10.11.2020.

Kommunens tilbakemelding

Endret bestemmelse for p-plasser følger ikke opp Byplanen. I Byplanen er det krav om 0,8-1 p-plasser pr årsverk. De foreslåtte bestemmelsene foreslår 0.5 p-plasser pr. omsorgsboliger. Foreslått sykkelparkeringer er satt til 10. i henhold til byplanen skal det avsattes minimum 1 p-plass for sykkel pr årsverk.

- Har avklart med avdelingen til Nina Wiik at det vil være behov for 0,5 p-plasser pr omsorgsbolig.

Adkomst og intern veistruktur

Innsendt illustrasjonsplan viser ny adkomst fra planområdet til Kanalvegen. I gjeldende reguleringsplan er denne adkomsten regulert som gang- og sykkelveg (G/S-veg), ikke som kjøreveg. Det vises til rekkefølgebestemmelsene punkt 2.2, hvor det kommer frem at interne gangveger i nødvendig grad skal være kjørbare. I notat til planinitiativet (punkt 5.2) er det åpnet for at tjenestebiler til omsorgsboligene kan benytte G/S-veg.

Kommunen påpeker at:

- En ny adkomst mot Kanalvegen vil være vanskelig å avgrense til kun tjenestetrafikk. Adkomsten kan bli benyttet av flere kjøretøygrupper enn forutsatt.
- Det planlegges lekeplass i nærheten av tenkt intern bilvei, noe som gir trafikksikkerhetsmessige utfordringer.

Kommunen er negativ til etablering av egen adkomst til delfeltet og anbefaler at adkomst løses internt i området.

VA og overvann

Forslaget innebærer endring av arealformål innen reguleringsområdet, blant annet supplerings med annet veggrunnsareal for tjenestebiler. Det anbefales å vurdere krav om:

- Beregning av blågrønn faktor ved etablering av nytt tiltak.
- At slik dokumentasjon skal være godkjent før ramme- og/eller igangsettingstillatelse gis.
- Krav til overvannshåndtering i gjeldende reguleringsbestemmelser vil fortsatt gjelde, herunder:
- Maksimalt påslipp til overvannskanaler.

Renovasjon

Innkjøring fra Kanalvegen ble tidligere vurdert i forbindelse med rammesøknad for BTR2. Det ble her konkludert med at:

- Avkjørsel fra Kanalvegen ikke er regulert og derfor ikke kan benyttes.
- Kommunen på det tidspunktet ikke ønsket etablering av slik avkjøring.
- Eventuelle endringer må avklares med veiavdelingen.

Omsorgsboligene vil renovasjonsteknisk kunne klassifiseres som husholdning eller næring, avhengig av type omsorgsboliger og omfang av tjenesteyting. Uavhengig av klassifisering vil det i hovedsak skapes husholdningslignende avfall, som:

- Papir
- Plastemballasje
- Matavfall
- Restavfall
- Glass- og metallemballasje

Dette vurderes som egnet for tilknytning til eksisterende avfallssug. Det må vurderes om det også oppstår behov for håndtering av andre fraksjoner (næringsavfall), og i så fall:

- Avsettes tilstrekkelig areal
- Sikres nødvendig adkomst

Det legges til grunn at Kanalparken skal tilkobles det stasjonære avfallssuget på Gystadmarka, med mål om svært begrenset eller ingen regelmessig tungtrafikk i boligområdet.

Plassering av parkeringsareal innerst i feltet og mulig adkomst for renovasjonsbiler, varelevering og tjenestebiler bryter med dette prinsippet. Dersom adkomst for store kjøretøy likevel etableres, må:

- Snuhammer etableres.
- Renovasjonsareal legges så nær innkjøringen som mulig.
- Plassering av glass/metall og storpapp for feltet må vurderes på nytt.

Kommunen stiller seg foreløpig negative til fremlagt endring i detaljreguleringen.

Reguleringsbestemmelser og plankart

Reguleringsplankart

Arealformålet «annen veggrunn – grøntareal» er foreslått brukt til parkering for tjenestebiler.

Parkering faller i utgangspunktet ikke naturlig inn under dette arealformålet. Det anbefales:

Å velge et arealformål som samsvarer bedre med faktisk bruk.

Å supplere med reguleringsbestemmelser som sikrer at arealet kun benyttes til tjenestebiler.

Reguleringsbestemmelser

Punkt 3.2 Parkering:

- Det må presiseres hvor parkeringsplassene skal plasseres.

Det bør avklares:

- Om parkering tillates kun på bakkeplan eller også i kjeller.
- Hvordan sykkelparkering skal løses, herunder krav til overdekning og plassering.

Punkt 5.6 Annen veggrunn – grøntareal, felt oA:

- Det anbefales å vurdere annet arealformål.

Andre avklaringer:

Kan ikke se at det er satt et maks antall omsorgsboliger som tillates. Det bør stilles krav til minste leilighetsstørrelse for omsorgsboliger.

- Er enig i at de må ha bestemmelser om antall omsorgsboliger.

Det må tydeliggjøres hvor mange omsorgsboliger som tillates. Det bør avklares om reguleringen skal begrenses gjennom:

- Maksimalt BRA
- Antall boenheter

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.

- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Forenklet trafikkanalyse
- Sol/skyggestudier
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS3845
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget, jf. 7.6 i *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune*
- Utomhusplan

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. Utregningen av blågrønn faktor i reguleringsprosessen er ikke juridisk bindende og låser ikke løsninger eller tiltak.

Oppstart av planarbeid

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

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 oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis..

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 høring er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte og forenklet planprosess 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 26.01.2026. Tilbakemelding ble gitt 29.01.2026. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 29.01.2026.

Med hilsen

May Kristine Andersen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til
Sumeet Singh
Trond Petter Robertsen