



Weenbo As
Trondheimsvegen - Jessheim 55
2050 Jessheim

Deres ref.:

Vår ref.:

26/5719 - 9

Saksbehandler:

Atle Sander

Dato:

19.08.2026

Referat fra oppstartsmøte endring av B6.2 J-SØ

Sakstittel: Endring av detaljreguleringsplan for B6.2 Jessheim sørøst	Gnr./bnr.: 131/177 m.fl
Forslagsstiller: Weenbo	Fagkyndig: P.C.Wethal
Møtedato: 12.08.2026.	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 18.08.2026.	Referent: Atle Sander

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Pål Christian Wethal	Weenbo, forslagsstiller og fagkyndig	pal@weenbo.no
Hanna K. Lund	Ullensaker kommune (UK), VA vann og avløp	hanna.k.lund@ullensaker.kommune.no
Jonny Leirpoll	UK, Byggesaksavdelingen	Jonny.Leirpoll@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, saksbehandler	Atle.sander@ullensaker.kommune.no
May Kristine Andersen	UK, tospannspartner	May.Kristine.Andersen@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Forslagstiller Weenbo ønsker å endre bestemmelsene gjennom en forenklet endring av planen, slik at det blir færre dispensasjoner og at bestemmelsene blir mer i tråd med de vedtak som allerede er fattet.

Planstatus

Detaljreguleringsplanen for B6.2 Jessheim sørøst, plan-id 460 ble vedtatt 07.09.2021. VA-rammeplan og renovasjonsteknisk plan er godkjent. Og det er gitt tillatelse til grunnarbeid.

Planforslaget

3.1 Terrengendringer utenfor byggegrenser (punkt 3.1.2 b)

Gjeldende 3.1.2 b:

Utenfor byggegrenser, inntil 1 m fra formålsgrenser og 4 m fra offentlig kjøreveg (o_SKV2), tillates leegger på inntil 2 m høyde og støttemurer på inntil 1 m høyde, utendørs trapper og ramper, samt boder på inntil 50 m² og maks byggehøyde 4 meter.

Forslag til nye 3.1.2 b:

Utenfor byggegrenser tillates:

- *Terrengendringer.*
- *Renovasjonscontainere plassert iht. godkjent renovasjonsplan etter punkt 2.6.*
- *Inntil 1 m fra formålsgrenser og 4 m fra offentlig kjøreveg (o_SKV2): Leegger på inntil 2 m høyde, støttemurer på inntil 1 m høyde, utendørs trapper og ramper, samt boder og nettstasjoner på inntil 50 m² og maks byggehøyde 4 meter.*

Forslag til nytt punkt 2.6 f:

f) Det skal benyttes nedgravde renovasjonscontainere. Ved behov kan det suppleres med andre typer oppsamlingsenheter etter godkjenning av renovasjonsmyndigheten.

Renovasjonsanlegg skal plasseres minst 5 m fra boligbebyggelse og private/felles uteoppholdsarealer. Plasseringen skal ikke komme i konflikt med vann- og avløpsanlegg. Renovasjonspunktene skal plasseres langs med hovedveien på feltet, slik at kjøring inn i boligområder unngås.

4.1 Presisering av tiltak innenfor sikringssone (punkt 4.1)

Gjeldende tekst:

4.1 Sikringssone (H190)

a) Sikringssone H190 er en trasé for overvannshåndtering. Der hvor overvannet ikke ligger i åpen løsning er det en 800 mm overvannsledning. Ved planlegging av tiltak innenfor sikringssonen må kommunens vann- og avløpsmyndighet kontaktes.

Forslag til ny tekst:

4.1 Sikringssone (H190)

Sikringssone H190 er en trasé for overvannshåndtering. Tiltak som er til hinder for overvannshåndteringen er ikke tillatt.

6.2 Sletting av rekkefølgekrav om utbyggingsavtale (punkt 6.2.2 g)

g) Kjøreveg, o_SKV2, skal være sikret opparbeidet gjennom utbyggingsavtale.

Kommunens mening:

Rekkefølgebestemmelsen kan slettes da selve opparbeidelsen er sikret ved rekkefølgekravet i 6.3.2, Før ny bebyggelse kan tas i bruk...:

a) Kjøreveg o_SKV2 med gang- og sykkelveg o_SGS5 og kjøreveg f_SKV1 med fortau f_SF1 og f_SF2, skal være opparbeidet med snumulighet frem til og med avkjørsel til det feltet boligen er en del av.

6.2 Justering av rekkefølgekrav for VA-anlegg (punkt 6.2.2 h)

Gjeldende tekst foreslås å utgå:

6.2.2 Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse skal i tillegg:

h) Vann- og avløpsanlegg være godkjent som driftsklart.

Bestemmelsene kan endres til:

6.2.2 Før det gis tillatelse til tiltak for ny bebyggelse, skal i tillegg:

g) Det skal være gitt VA-uttalelse til VA-detaljplan, for anlegg som kommunen skal overta, og det skal være gitt tillatelse til opparbeidelse av VA-anlegget.

6.3.2 Før ny bebyggelse kan tas i bruk, skal følgende tiltak innenfor planområdet være etablert:

i) Det skal foreligge midlertidig brukstillatelse for kommunal VAO-infrastruktur.

Andre endringer som bør gjøres samtidig på plankartet:

Det vil ikke kreves endring av sikringssonen for overvann til høringen, men det kan bli vurdert å innstille for politisk vedtak om den skal flyttes eller fjernes.

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Ullensaker kommune tilslutning til oppstart av planarbeidet jf. pbl. §§ 12-8 og 12-14.

Reguleringsplaner skal utarbeides 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.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Til denne høringen av endring ved en forenklet planprosess, skal følgende dokumenter sendes ut eller være tilgjengelig på kommunens nettside:

- Varslingsbrev
- Planinitiativ
- Referat fra oppstartsmøte
- Vedlegg til varslingen som beskriver endringene i detalj og med begrunnelse
- Gjeldende plankart
- Gjeldende bestemmelser

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 4 uker ved ordinær varsling.

Plankonsulent/forslagstiller sender ut dokumentene for planendringen, og sender det til

kommunen 1-2 dager på forhånd slik at kommunen kan få lagt det ut på kommunens nettside.

Den videre prosessen

Når høringen er over, skal plankonsulent/forslagstiller oppsummere og kommentere innspillene, og foreslå eventuelle endringer. Samlet planmateriell sendes over til kommunen, som forbereder en politisk sak for vedtak i Formannskapet.

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 forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

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.

Med hilsen

Atle Sander
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur