



Referat fra oppstartsmøte

Sakstittel: Oppstartsmøte - endring av detaljregulering for Bekkefaret	Gnr./bnr.: 132/302 m.fl
Forslagsstiller: Bekkefaret Bolig As	Fagkyndig: Raymond Rohonyi, Rett Hjem Arkitekter AS
Møtedato: 19.08.2025	Møtested: Microsoft Teams-møte
Referatdato: 19.08.2025	Referent: Sumeet Singh

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Raymond Rohonyi	Rett hjem Arkitekter AS, fagkyndig	Raymond@rett-hjem.no
Anne Guro Røsæg	Rett hjem Arkitekter AS, fagkyndig	Anneguro@rett-hjem.no
Espen Enger	Bekkefaret Bolig AS, forslagsstiller	Epsen.enger@fredensborgbolig.no
Sumeet Singh	UK, saksbehandler	Sumeet.singh@ullensaker.kommune.no
May Kristine Andersen	UK, tospannspartner	May.kristine.andersen@ullenskaer.kommune.no

Bakgrunn

- Området er regulert. Reguleringsplan for Bekkefaret, vedtatt 13.03.2018 og senere revidert 02.05.2023.
- Deler av planområdet er ferdig utbygd. Dette gjelder B1, B3 og 3 av 5 omsøkte bygg på B4. B2 og B4 gjenstår.

Planstatus

Området er regulert ved reguleringsplan for Bekkefaret.

Planforslaget

Reguleringsendringen består av å endre formål på to delfelt fra bolig til kombinert formål for bolig og tjenesteyting. Dette skal begrenses til å kun gjelde maks ett bygg per delfelt.

Eksisterende bestemmelse som ønskes endret er som følger:

§ 3.2.1 Feltene B1 – B4 skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg

Denne ønskes endret til:

§3.2.1 Feltene B1 og B3 skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg.

Feltene B2 og B4 skal benyttes til bolig med tilhørende anlegg og tjenesteyting. Det kan tillates omsorgsboliger med base for ansatte i det sydligste bygget i felt B2 og i det vestligste bygget i felt B4. Tjenesteyting tillates kun i 1. etasje.

Avklaringer

Trafikk

Kommunen savner en vurdering om trafikkflyten og adkomst til området vil bli påvirket.

Uteoppholdsareal

Planinitiativet sier ikke noe om mulige konsekvenser for uteoppholdsareal. Det må vurderes hvordan endringene vil påvirke tilgjengeligheten til uteområder og om bruken av uteområder blir annerledes enn tidligere forutsatt. Det må vurderes om det skal settes høyere krav til uteområder

Kommunen kan ikke se at det stilles krav til universell utforming av utearealer i gjeldende plan. Det må derfor ses på løsninger for uteoppholdsarealer som er tiltenkt omsorgsboligene.

ROS

Det er ikke beskrevet om det endringen vil medføre økt antall boenheter. Dersom dette er tilfelle, vil det kunne medføre et behov for en oppdatert ROS-analyse, jf Rundskriv H-5/18.

Vann og avløp

Hvis det planlegges endringer i oppføring bygg eller byggverk som følge av tiltaket, kan det medføre krav om endring av VA rammeplan med overvannshåndtering for godkjenning, før det sendes inn detaljplaner før søknad om IG i byggesak.

Renovasjon

- For de nevnte områder er gjeldende et krav om å tilrettelegge renovasjonsløsning for bolig med husholdningsavfall – hjemlet i kommunens Renovasjonsforskrift Forskrift om renovasjonsordningen og renovasjonsgebyr, Ullensaker kommune, Viken - Lovdata.
- Mindre endringer til blandet formål vil samme krav videreføres, da det er avklart at omsorgsboliger skal iberegnes i den kommunale henteordningen. Det må avklares om det i tillegg skal være behov for næringsavfall, hvor eier er pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte – jf Forurensingsloven § 32
- Det er tidligere mottatt rammesøknad for ovennevnte område (B2) som er kommentert som mangelfull når det gjelder renovasjonsløsningen.

- Det vises til kommunens nettside Renovasjon i regulering og byggesak med sjekkliste og krav til dokumentasjon av renovasjonsløsningen. Blant annet skal utbygger få godkjent en foreløpig skisse (utomhusplan) av renovasjonsløsningen i forbindelse med detaljreguleringsplanen

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.

Kan vi kutte alle punktene nedenfor og heller vise til punktene som er nevnt ovenfor. Det er dette kommune mener må være på plass.

- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Trafikkanalyse

Vurdering om krav til konsekvensutredning

Kommunen har vurdert det innsendte materialet opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Den mindre endringen anses ikke å ha vesentlige virkninger for samfunn og miljø.

Oppstart av planarbeid

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

Planarbeidet skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum 6 uker.

Den videre prosessen

Det tas sikte på å få vedtatt endringen innen utgangen av 2025.

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.

Geoteknisk rapport skal registreres av plankonsulent på NADAG - Nasjonal database for grunnundersøkelser.

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 >.