



Laache Panorama AS
c/o Stima AS Vipevegen 16
2008 FJERDINGBY

Deres ref.:

Vår ref.:

24/5460 - 17

Saksbehandler:

Sissel Karin Andersen

Dato:

21.01.2025

Referat fra oppstartsmøte 4.desember 2024. S1-område i Byplanen for Jessheim

Sakstittel: <i>Foreløpig: Detaljregulering for del av S1-Trondheimsvegen 69-80 – innenfor byplan Fredheim -Jessheim.</i>	Gnr./bnr.: 132/46,47, og 134/6, 7, 10, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 34 og 327.
Forslagsstiller: Laache Panorama AS	Fagkyndig: Sweco Arcitects AS
Møtedato: 04.12.2024	Møtested: Microsoft Teams-møte, Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 21.01.2024	Referent: Sissel Andersen

Til stede:

Navn	Firma og rolle	epostadresse
Kristin Ulrikke Rønnestad	Sweco, plankonsulent	kristin.ronnestad@sweco.no ;
Dag Kaas	Laache Panorama AS, forslagstiller	dag@cakaas.no ;
Per Einar Knutsen	Representant for forslagstiller	pereinar@ark-knutsen.no
Stian Pedersen	Representant for forslagstiller	sp@stimabygg.no ;
Maria Rasmussen	UK, plan	Maria.Rasmussen@ullensaker.kommune.no ;
Christine Haakstad	UK, kultur	Christine.Haakstad@ullensaker.kommune.no ;
Atle Sander	UK, regulering	Atle.Sander@ullensaker.kommune.no ;
Sissel Andersen	UK, regulering, saksbehandler	Sissel.karin.andersen@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn for møte

Sweco Architects har på vegne av forslagstiller Laache Panorama AS sendt inn planinitiativ med ønske om oppstartsmøte for Trondheimsvegen 68 - 80. Området ligger på vestsiden av Trondheimsvegen fra Erling Grønlands veg og videre nordover. Alle eiendommene utgjør S1-området i kommuneplanen.

Planområdet ligger innenfor Byplanens arealdel og planinitiativet ble derfor politisk behandlet i formannskapet 27.08.24, PS 148/24 *Oppstartsak detaljregulering for del av S1 – Trondheimsvegen 68-60* av 27.08.24. Formannskapet fattet følgende vedtak:

Oppstart av detaljreguleringsarbeid for Trondheimsvegen 68-80. Del av S1 - Fredheim, kan starte jf. plan- og bygningslovens § 12-8, parallelt med ny byplan og ivareta de endringer som skjer i videre behandling av byplanen. Føringer:

- *Hele felt S1 må planlegges i sammenheng.*
- *Det må foreligge grunneieravtale mellom berørte grunneiere. Dette bidrar til helhetlig utvikling, tydeligere kostnadsfordeling og forutsigbarhet*
- *Det må påregnes at det settes som vilkår at det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet på det tidspunkt boligene tas i bruk i reguleringsbestemmelsene*

I tillegg legges følgende føringer for det videre arbeidet

- *Prosjektet må utformes slik at det ivaretar siktlinjer fra kulturkvartalet*
- *Byggehøyder må justeres og variere slik at det tilpasses og sikrer siktlinjer og ikke fremstår som en samlet bygningsmessig vegg.*
- *Det bes om at man ser på løsninger der byggene utformes i en lamellform hvor høyder må avstemmes mot kulturkvartal og Trondheimsvegen*

Det ble 3.10. 24 holdt avklaringsmøte etter ønske fra plankonsulent og forslagstiller, tema var Formannskapets føringer.

Forslaget til Byplan Jessheim 2024-2050 ble lagt ut på ny høring 28.10.24. Frist for innspill: 07.01.25.

Det ble 5.11.24 sendt inn oppdatert planinitiativ. Planinitiativet har vært på intern høring.

Referat fra møtet

Generelt

Kommunen informerte om at det etter intern høring foreligger detaljerte høringsuttalelser som det ikke er hensiktsmessig å gjengi i sin helhet i møtet. Det vil ta for lang tid. Det ble avtalt at uttalelsene oppsummeres i referat og at det da blir mer detaljert enn det som tas opp i møtet.

Kommunen ba om at det foreslås nytt navn på detaljreguleringsplanen som inneholder «S1», samt at navnet blir dekkende for planområdet. S1-området omfatter mer enn Trondheimsvegen 68-80.

Forslagstiller informerte om at de arbeider med å utarbeide grunneieravtale, jf. formannskapets vedtak om at det skal foreligge, og vil sende inn dokumentasjon for det.

Planforslaget – presentasjon fra forslagstiller

Plankonsulent presenterte planinitiativet og viste illustrasjoner av bebyggelse. Disse legges som vedlegg til referatet. Stikkord fra presentasjonen:

- Planlegger boligbebyggelse med næring i deler av 1 etasje - mot Trondheimsvegen

- Ønsker støyfrie uterom – ikke lameller
- Utnyttelse 200 %
- Byggehøyde 4-8 etasjer
- Etablere utearealer med god kvalitet, viktig med gode solforhold
- Uteareal på tak
- Vil ivareta siktlinjer
- Utforming av toppetasje er viktig
- Positiv til å utarbeide palett/materialvalg, tenker litt jordfarget, vertikalitet i uttrykket.

Feltinndeling, etappevis utbygging og rekkefølge for utbygging er viktig, og vil bli beskrevet i planforslaget. Forslagstiller opplyste at ikke alle grunneiere vil utvikle sitt område nå, og at utbyggingsrekkefølge blir viktig.

Kommunens tilbakemelding på planforslaget/ avklaringer

1) Pågående planarbeid:

I planinitiativet vises det til pågående arbeid med «*Byplan Jessheim 2025, som var på høring i 2023*».

Formannskapetets vedtak i sak 148/24 om å tillate oppstart har som vilkår at detaljreguleringsarbeid kan skje parallelt med ny byplan og ivareta de endringer som skjer i videre behandling av byplanen.

Det innebærer at planforslaget for S1-området må forholde seg til nytt forslag til Byplan Jessheim 2024-2050, som nå ligger ut til høring, inkludert bestemmelser og føringer. Hvordan den planlagte detaljreguleringen for S1 forholder seg til forslaget som nå ligger ute på høring er ikke omtalt i planinitiativet, det må gjøres. Det er blant annet gitt nye føringer for utnyttelse, MUA, parkering m.v.

Dersom man ikke ønsker å følge forslaget til byplan, må fravik fra forslaget tydeliggjøres og begrunnes.

2) Reguleringsprosess parallelt med byplanprosessen, hvordan gjennomføre det i praksis?

Formannskapetets vedtak i sak PS 148/24 må etterkommes i plansaken.

Kommunen understreket at forslagstiller nå selv, på egen risiko, velger å starte detaljreguleringen, og at føringene for ny byplan er usikre pr i dag.

Forslaget til ny byplan er ikke bindende, og det kan endres basert på nye politiske vedtak og ny kunnskap i høringsperioden. Gitte tilbakemeldinger og innspill til det nye forslaget er hverken bindende eller absolutte, men gir en tydelig retning på administrasjonens foreløpige holdning til planen.

Ved parallelle prosesser må forslagstiller følge den nye byplanens føringer og rammer etter hvert som de blir avklart.

Det kan komme endringer i rammevilkårene som gjør at det kan bli behov for nye prosesser og at det må gjøres endringer i planforslaget. Dette kan medføre ekstra kostnader for forslagstiller. I videre arbeid er det viktig med god dialog.

Forslagstiller opplyste at de vil gi innspill til høringen.

3) Planstatus

For detaljert beskrivelse av planstatus ble det i møtet vist til informasjon i saksframlegget til PS 148/24.

Det er i byplanforslaget, som ligger ute til høring nå, gitt bestemmelser og føringer for S1-område. Sentral planbestemmelse er § 2.6. *Bebyggelse til sentrumsformål*, noen sentrale punkter:

Generelt for sentrumsområdene:

- Områder kan bygges ut med blandet formål, nærmere definert i bestemmelsen. Plasskrevende varer, lager- og industrivirksomhet tillates ikke.
- Innenfor bebyggelse avsatt til sentrumsformål tillates maks 80 % av regulert BRA avsatt til bolig. Forslagstiller opplyser i kommentar til dette at de vil legge om til at arealene mot Trondheimsveien har utadrettet virksomhet, men utover dette mener at det ikke er grunnlag for å forholde seg til denne bestemmelsen. Forslagstiller viser til at enkle beregninger viser at det er usannsynlig bærekraftig med 20% tjenesteyting/forretning/ næring/kontor på dette prosjektet, Forslagstiller ønsket dialog med både kommunen og husbanken om alternative boformer, de ønsker å tilby Jessheim etterlengtede arealer.
- Bygningenes 1.etasje skal ha minimum 4,5 m høyde og henvende seg mot allment tilgjengelig gate eller gangveg/torg/park, med publikumsrettete funksjoner.
- 1.etasjene skal uansett formål sikres med gode kvaliteter for brukerne og for byrommene. Høydeangivelsene for delfeltene er styrende, og det vises til illustrasjoner i kap.3 og ellers til § 2.1.

For S1:

- krav om felles planlegging av feltet S1.
- krav om variert bebyggelse og varierende høyde inntil 13,5 m mot Trondheimsvegen.
- Bebyggelsen må hensynta siktlinjer vestover, og nærliggende bevaringsverdig bebyggelse i øst og vest med skala, høyder og byggegrense.
- Atkomst og sammenhengende gang/sykkelveg skal skje i bakkant av feltet, ved etappevis utbygging må dette prinsippet ivaretas.
- Antall avkjørsler reduseres fra Trondheimsvegen.
- Siktlinjer gjennom S1 mot Romeriksåsen skal ivaretas, spesielt vestover fra Kulturkvartalet, Veiberggata og Gotaasalleen, ref. temakart for siktlinjer m.v.

Rekkefølgekrav S1

Før bebyggelsen kan tas i bruk, skal:

- Trondheimsvegen, på strekningen fra krysset Gotaasalleen / Trondheimsvegen til krysset Trondheimsvegen/Storgata være opparbeidet i tråd med prinsippsnitt i retningslinjene
- Gang/sykkelveg reguleres og etableres langs hele strekningen på vestsiden av bebyggelsen Forslagstiller kommenterer at de i innspill til ny byplan redegjort for hvorfor en slik forbindelse vil gå på bekostning av bygaten. Bygaten/miljøgaten har som intensjon å skape sosialt liv samt bygge opp under næring, slike "snarveier" vil tømme bygaten for aktivitet.

Andre sentrale føringer i forslaget til Byplan Jessheim 2024-2050 gjelder mua, svalgang, renovasjon, møteplasser, tilgjengelig torg/park m.v.

Forslagstiller kommentar til dette at de mener at korte, integrerte svalganger med har gode arkitektoniske kvaliteter, skal kunne tillates.

4) Felles regulering for S1-området

Kommunen informerte om planbestemmelse for dette i forslaget til Byplan Jessheim 2024-2050. Se §2.10.1. H810 *Krav om felles planlegging*. Her settes krav om felles regulering for S1-området.

5) Grenser

Det må foreligge kvalitetsikrede grenser og eiendomsforhold må være avklart.

Forslagstiller har i kommentar spurt hvilke grenser det refereres til. Kommunen besvarer dette i egen epost.

6) Adkomst – pågående regulering av Trondheimsvegen

Det skal legges til rette for sykkelfelt og fortau i Trondheimsveien, og det ønskes derfor ikke mange avkjøringer til Trondheimsvegen. Plassering og antall avkjørsler fra Trondheimsvegen må avklares med Akershus fylkeskommune. Dette må sees på i trafikkutredningen.

7) Veisystemet i reguleringsområdet

- Erling Grønlands veg og Flatavegen skal reguleres med tosidig anlegg for gående og syklende. (forutsatt at de beholdes).
- I reguleringsprosessen må det avklares om vegene skal bli kommunale eller forbli private. Med tanke på mulig fremtidig utvikling bør det sikres i bestemmelsene at vegene uansett blir opparbeides i tråd med gjeldende veinormen, slik at senere overtagelse er mulig.
- Planen slik den er vist kapper Martin Løkens veg ved husnr. 3. For området vest for dette er det ikke tilknytning til overordnet vegnett lenger. Det må løses i reguleringen.
- Det bør vurderes å legges til rette for eventuell framtidig veiadkomst til område vest for S1-området.
- Hensynet til trafikksikkerhet for myke trafikanter (krysningsmuligheter og fartsnivå) skal være en prioritet.
- Kommunen ser at det kan være hensiktsmessig å «forlenge» Veiberggata inn i S1, (flytte Flatavegen noe) for å ivareta både siktlinje og veiadkomst. Dette bør vurderes i planprosessen.
- Antall avkjørsler fra, og utformingen av veien langs Trondheimsvegen må reguleres i detaljplanen for S1-området. Utformingen må avklares med Akershus fylkeskommune.

8) Renovasjon

Det mottatte materialet inneholder ingen beskrivelse av avfallshåndteringen. Generelt skal avfallshåndteringen innenfor planområdet utformes i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift, renovasjonsteknisk norm og øvrig reglement.

Det skal sendes inn beskrivelse av en helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en forenklet renovasjonsteknisk plan (situasjonsplan der riktig dimensjonert renovasjonsløsning for bolig og næring er illustrert. Planen skal vise kjørevei fram til løsningene med gjennomkjøring, eventuell snumulighet/vendehammer der dette er nødvendig for renovasjonsbil.)

Det skal i planbestemmelsene stilles krav om levering av en fullstendig renovasjonsteknisk plan i rammesøknaden/ett-trinns søknaden.

Forslag til ny byplan foreslår at områder med bebyggelse til sentrumsformål skal etableres med mobile avfallssug, med færrest mulig dockingpunkter. Det oppfordres sterkt til å se på en helhetlig renovasjonsløsning for K1 og S1 i sammenheng fordi dette blir et område med mye bebyggelse (bolig – næring) og få adkomster fra Trondheimsvegen.

Forslagstiller tok opp at løsning med mobilt avfallssug i det siste er omdiskutert, og at ROAF har begynt å gå bort fra ordningen. Vil komme tilbake til dette i planforslaget og eventuelt i høringsinnspill til byplanen. Forslagstiller opplyser at andre kommuner opplever vanskeligheter med løsningen. Det resulterer i tungvint drift med stort miljøavtrykk. Forslagstiller vil redegjøre for ulempene i sitt høringsinnspill.

9) Vann og avløp/overvannshåndtering

Til 1. gangs behandling skal det følge VA-rammeplan for vann, spillvann og overvannshåndtering. Planen skal gjelde hele utbyggingsområdet, inkludert området i Trondheimsvegen. Planlagt trinnvis utbygging må beskrives. Dialog rundt dette mellom VA-enheten i kommunen og VA-konsulent er ønskelig.

Det pågår nå bl.a. regulering for oppgradering av Trondheimsvegen, de to planene må koordineres for utbygging med rekkefølge tiltak og ansvar for gjennomføring. Dette kan ha betydning for krav til gjennomføring av infrastrukturtiltak før ny bygging kan iverksettes.

Eksisterende VA-anlegg som skal saneres evt. omlegges, må tydelig framkomme i VA-rammeplanen.

VA-rammeplan må angi behov slukkevann. Nytt system bygges med ringeledninger, og skal være i henhold til ØRBRANNs krav og retningslinjer. Dette må samordnes med vei.

For spillvann må ny dimensjonering angis, og det må vurderes kapasitet i eksisterende nett. Det tas foreløpig forbehold om at det er kapasitet før tilkobling av ny bebyggelse tillates.

Avløpet går til Flata spillvannspumpestasjon. Det er igangsatt prosjekt med vurdering av kapasitet i pumpestasjoner. Denne utbygging er en av flere i Jessheim som går til Flata KPS.

Overvann skal behandles etter 3-trinnsstrategien. Området nedstrøms er flomutsatt, og spesielt er området vest for E6/Jernbanen utsatt for erosjon. I saken må hele verktøykassen for håndtering av overvann benyttes. Det kan ikke påregnes påslipp til kommunalt overvannsnett. Det må eventuelt vurderes særskilt.

Det går flomveier gjennom området. De må hensyntas ved utbyggingen av S1, i forhold til nedstrøms situasjon.

Avrenningen skal ikke økes fra feltet sammenlignet med eksisterende situasjon.

Ullensaker kommune følger NVEs anbefaling med klimajustert 100 års nedbørshendelse og med klimafaktor 1,5.

10) Blågrønn faktor

Skjema og kartutsnitt som viser at krav om blågrønn faktor kan oppfylles i h.h.t. NS 3845 skal følge planforslaget. I planbeskrivelsen skal det redegjøres for hvordan krav kan oppfylles. Se veilederen vår for å utarbeide reguleringsplanen i Ullensaker kommune for nærmere info.

11) Vannmiljø

Det må gjøres vurdering av om tiltaket kan påvirke/forringe/forurense vannmiljøet etter vannforskriften. Vannforskriften skal beskytte, om nødvendig forbedre, miljøtilstanden i alle elver, innsjøer, grunnvann og kystnære områder. Det må også vurderes om tiltaket kommer i konflikt med miljømålene og om § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.

Planområdet kan ha avrenning til vannforekomsten 002-3998-R Tveia bekkefelt, som ligger i vannområde Leira-Nitelva. I Vann-nett har vannforekomsten moderat økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Det er mål om at vannforekomsten skal oppnå god tilstand, og tiltakene i planen må ikke redusere muligheten for å nå miljømålene i vannforekomsten. Planområdet ligger også ved grunnvannsforekomsten 002-997-G Leira. Det er god kvantitativ og god kjemisk tilstand i denne

vannforekomsten. Grunnvannet i området skal beskyttes mot forurensning og grunnvannsstanden skal ikke endres.

Det er viktig at tiltaket ikke medfører økt vannmengde til bekkefeltet. Området har avrenning til Dølibekken, som er en del av vannforekomsten Tveia bekkefelt. Dølibekken har utløp til et erosjonsutsatt kvikkleireområde. I Dølibekken er det betydelig erosjon i området nedenfor E6 og jernbanen. Her har kommunen vinteren 2022/2023 gjennomført erosjonssikring, men det ser ut til være behov for ytterligere tiltak i bekken.

Avrenning fra området under anleggsarbeid kan medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til nærliggende vannforekomst. Problemstillingen må innarbeides i miljøoppfølgingsplan/andre miljødokumenter som legges til grunn for anleggsarbeidene, slik at nødvendige tiltak blir iverksatt for å ivareta vannmiljøet i anleggsperioden. Behov for avbøtende tiltak, som f.eks. sedimentasjonsanlegg for vann fra byggegrøp, må vurderes.

12) Kulturminner

Planområdet grenser til kulturmiljøene Laachebyen i vest-sørvest og trehusbebyggelsen i Gamlebyen Vest (bevaringstriangelet) i øst-nordøst, begge med hensynssone bevaring i gjeldende byplan.

Laachebyen er den første planlagte feltutbyggingen på Jessheim fra tidlig mellomkrigstid, der forretningsmannen Arnt Laache sammen med adv. Gimse utparsellerte tomter og satte opp villaer for salg. Ett av husene er et tilflyttet sveitserhus, men de typiske Laache-husene er kvadratiske hus på 1,5 etg. med valmtak med knekk eller mansardtak. Disse representerer folkelige utgaver av Doktorgården/Lønnebo og Villa Sole i Gamlebyen på oversiden av Trondheimsvegen, som er fra samme tid, men med et mer herskabelig preg. Slik er det en sammenheng mellom de to miljøene. Langs Trondheimsvegen i nord ligger også Kingsgården, som kan være fra 1850-tallet, og Vegelgården fra ca. 1900. Gamlebyen inkluderer også Herredshuset (1901), Veiberg med forretningsgård (1888), stuebygning (1790-1830?) og stabbur (ukjent alder), samt to funkisbygg i tre (1930-tallet).

Planforslaget må redegjøre for hvordan begge kulturmiljøene skal hensyntas.

Det er ønskelig å følge [Riksantikvarens bystrategi](#), som gir anbefalinger til hvordan kulturmiljøverdier kan brukes som ressurs for å utvikle bærekraftige og «levbare» byer hvor folk ønsker å bo, drive næring og besøke. For å få til dette, kreves god tilpasning mellom ny og eksisterende bebyggelse. Noen hovedprinsipper er at historiske bylandskap skal ivaretas, og at nye planer og tiltak skal bevare og videreføre byens mangfold og kulturhistoriske særpreg. Bystrategien vektlegger altså mer tilpasning og mindre kontrast i arkitekturen.

Ny bebyggelse bør ikke fremstå som en massiv «fondvegg» i bakkant av Gamlebyen. Høydebegrensninger bør derfor ikke fravikes. Variasjon i fasader mht. farge, utforming og materialbruk er også viktig for å sikre dette. Takform bør være saltak, evt. tak med annen vinkel, men ikke flate tak, da det vil gi et mer massivt uttrykk.

Også mot Laachebyen blir det viktig med tilpasning av ny bebyggelse i form, volum, takvinkel og uttrykk, samt nedtrapping av høyde.

Det bes utarbeidet gode illustrasjoner fra gateplan fra alle vinkler, også fra Storgata.

13) Estetikk og visuelt uttrykk

Stedstilpassing og kulturmiljøer må være et utredningstema i planprosessen. Stedstilpassing og hvordan den nye bebyggelsen møter den eksisterende vernede bebyggelsen er viktig. Det må beskrives hvordan berørte og tilgrensende kulturmiljøer skal ivaretas med høyder og byggegrense.

Kommunen ber forslagstiller ta utgangspunkt i [Formingsveilederen for Jessheim sentrum](#). Det kan være aktuelt å vedta bestemmelser for farge(palett)- og materialvalg.

Høyder, utnyttelse, siktlinjer bebyggelsesstruktur

- Planen utfordrer gjeldende krav til høyde og utnyttelse.
- Forslaget er heller ikke i tråd med foreslåtte krav i forslag til ny byplan 2050. Byplanforslaget legger opp til en utvikling med middels utnyttelse 100-150 BRA, høyder inntil 13.5m.
- Høydene som er vist er dominerende, både mot Laachebyen og bevaringstriangelet. Høydene ser ikke ut til å være tilpasset volumet i den bevaringsverdige bebyggelsen.

Forslagstillers kommentar til dette er at foreløpig forslag om 100-150 utnyttelse BRA viser seg foreløpig vanskelig realiserbart i kombinasjon med forslag om 45m2 MUA.

Lamellbebyggelse

Iht. byplanforslaget er det ønskelig med kvartalsstruktur slik det er vist i planinitiativet. For S1-området er premissene noe endret ettersom det i formannskapetets vedtak er gitt føring om at «*Det bes om at man ser på løsninger der byggene utformes i en lamellform hvor høyder må avstemmes mot kulturkvartal og Trondheimsvegen*».

Forslagstiller opplyste at man vil drøfte dette i planforslaget da dette vil introdusere støyproblematikk for leiligheter og uteoppholdsareal. Det vil også fjerne muligheter for vestvendte balkonger på "stille side".

Siktlinjer

mot Romerikssåsen må sikres. I planinitiativet står at siktlinjene fra Veiberggata og Gotaasalleen skal ivaretas. Dette er også en viktig føring fra byplanen og det pågående planarbeidet. I innsendte illustrasjonene er ikke siktlinjen fra Veiberggata ivarettatt. Plankonsulent opplyste at man vil endre dette i videre planarbeid, og at siktlinjene skal ivaretas. Byplanforslaget stiller også krav om å ivareta siktlinjer vestover fra Kulturkvartalet.

Kommunen ga tilbakemelding om at det er

- fint at bebyggelsens hjørner er avrundet mot krysset v/Gotaasalleen. Det kan bidra til en inviterende fasade som vender mot flere viktige gangsoner.
- fint med inntrukne og skråstilte fasader i de øverste etasjene, kan bidra til opplevelse av mindre volumer.
- positivt at byggene er illustrert med forskjellige farger, bør bli med videre i planarbeidet.

14) MUA (minste uteoppholdsareal)

Kravet til minste uteoppholdsareal er i forslaget til planbestemmelser for S1-område (§2.3.3):

«*Blokkbebyggelse - områder med forventet lav/middels utnyttelse, For områder med forventet middels utnyttelse, jf. illustrasjon i kap.3 er kravet 45 m2 pr. 100 m2 BRA til fellesuteoppholdsareal, hvorav leke-areal for barn på terreng opparbeides i tråd med §2.3.4 Lekearealer.*»

Forslagstiller har gitt kommentar om at man ikke ser dette som realiserbart med hensyn til foreslått utnyttelse, og viser til at vedtatt bestemmelse i gjeldende byplan er 25m2 pr 100m2 BRA.

Det må redegjøres for oppfyllelse av kravet i planbeskrivelsen og stilles vilkår i planbestemmelsene.

Det er viktig å ha fokus på kvalitet og innhold i alle uterom. Stikkord: sikre gode uteområder for alle aldersgrupper, inkl. gode lekeområder, områder som innbyr til aktivitet og sosiale møteplasser på

tvers av generasjoner. Det vises til [Formingsveilederen for Jessheim sentrum](#), og til prinsipper for aldersvennlige lokalsamfunn. Aktuell nettside: [Aldersvennlige lokalsamfunn - KS](#).

15) Miljø – generelt:

Det er i planinitiativet opplyst at prosjektet skal ha en ambisiøs miljøprofil, men det er ikke redegjort nærmere for det. Ivaretagelse og styrking av natur og klima, krav til blågrønn faktor er bl.a. ikke nevnt. Det må ivaretas i videre planarbeid. Dette knyttes til eksisterende og fremtidig vegetasjon, mobilitet og utforming.

16) Støy

Det vises til kommuneplan for Ullensaker, § 16 *Støy og luftforurensning*. Det må utarbeides støyrapport for ny støyfølsom bebyggelse. Dokumentasjonskrav knyttet til støy er redegjort for i veilederen vår for å utarbeide reguleringsplaner, og skal følges. Støykrav for boliger og uteområder må bli i tråd med bestemmelsene til ny byplan.

17) Forholdet til barn og unge

Det er viktig med gode gå- og sykkelveier over Trondheimsveien. Tilgjengelighet til skole og trygg skolevei er viktig. Hvor skal barn og unge gå? Mobilitet for alle grupper bør omtales, og man bør se på snarveier gjennom området.

Det må redegjøres for leilighetsstruktur og antall boenheter i planforslaget. Det må i planbeskrivelsen gjøre en vurdering av hvem som flytter inn ut fra leilighetssammensetning, og hvilke behov utbyggingen vil utløse for barnehage- og skoleplass.

Formannskapetets vedtak må inngå i planbestemmelsene: «*Det må påregnes at det settes som vilkår at det dokumenteres tilstrekkelig skole- og barnehagekapasitet på det tidspunkt boligene tas i bruk i reguleringsbestemmelsene*»

18) Kriminalitetsforebygging: (folkehelse og nærmiljø)

Plassering av bygg, utforming av uteområder, tilkomstveier m.m. må planlegges på en måte som ikke innbyr til kriminalitet. Tilrettelegg for aktiv bruk av uteområdene, sikre god belysning og oversiktlige områder, og at det er få tilkomstveier til et område.

19) Andre vesentlige interesser:

I planinitiativet vises det til at kulturminner, barn og unges interesser og universell utforming er viktige interesser å ivareta/ ta hensyn til. Det sies lite om hvordan og hvorfor dette er viktig.

Forholdet til Gamlebyen (bevaringstriangelet), tilgjengelighet til og kapasitet på sosial infrastruktur er blant annet ikke nevnt. Andre vesentlige interesser som planforslaget berører, og som bør redegjøres for, er:

- Aldersvennlig byutvikling
- Mobilitet
- Klima og miljø

Det må konkretiseres hvordan dette skal ivaretas.

Det er forankret i kommuneplanen at sentrumsutviklingen må være bærekraftig, det er sterke føringer fra nasjonalt og regionalt hold om dette. Viktige stikkord for hva som må legges vekt på i planleggingen for å nå bærekraftsmål: Reduksjon av klimagassutslipp, klimatilpasning, bevaring av naturmangfold, boligbehov, trygghet, folkehelse. Ved regulering skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas.

20) Medvirkning:

Det nevnes ingen ting om hvilke tiltak som skal gjøres for å sikre god medvirkning, annet enn det som er hjemlet i lov. Ettersom barn og unges interesser er viktig i planarbeidet, er det hensiktsmessig med egne medvirkningsprosesser rettet mot denne gruppen.

Eventuelt

Forslagstiller tok opp hva som kan inngå i «blandet formål» jf. § 2.6. *Bebyggelse til sentrumsformål*. Forslagstiller kan gi høringsinnspill om dette.

Forutsetninger fra formannskapet

Formannskapets vilkår i vedtak PS 148/24 må etterkommes i plansaken.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Det ble i møtet avtalt å ikke gjennomgå listen under, men at plankonsulent i etterkant tar opp eventuelle spørsmål/behov for avklaringer.

Analyser og utredninger som må utarbeides og sendes inn med planforslaget før offentlig ettersyn:

- ROS-analyse
- Støyrapport
- Luftforurensning
- Trafikkutredning
- Sol og skyggediagram. Disse skal minimum vises for følgende datoer og klokkeslett:
21. mai, juni, juli, august og september kl. 0900, 1200, 1500 og 1800.
- Minst 50 % av felles uteoppholdsareal, skal være solbelyst kl.15:00 ved 1.mai og ha minst soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00. Sol- /skyggediagrammene skal også vise konsekvenser for nabobebyggelse.
- Estetisk redegjørelse med illustrasjoner
- Stedsanalyse
- Registrering av naturmangfold
- Arkeologisk registrering/avklaring
- Kulturminner
- 3D-modell
- Handelsanalyse
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget
- Utomhusplan
- Geoteknisk rapport og undersøkelse. Rapporten legges inn i NADAG
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Skjema og kartutsnitt/utomhusplan som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS 3845
- Renovasjonsplan
- Miljøoppfølgingsplan
- Matjordplan
- Teknisk plan: Dimensjonering av veg i henhold til felles kommunal vegnorm. Følgende tegningsgrunnlag skal alltid legges ved reguleringsplan: plan- og profil (C-tegninger), Normalprofil (F-tegning). Øvrig tegninger tilpasses enkelte plan. Modeller skal leveres som SketchUp eller CAD-modeller.

Listen er ikke uttømmende. Det tas forbehold om at det kan komme ytterligere dokumentkrav ved behov.

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.

Når det gjelder øvrig dokumentasjon som et planforslag alltid skal inneholde, vises til vår [Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune](#). I punkt 7. *Ordinær planprosess* framgår hva planforslaget alltid skal inneholde. Veilederen ligger på Ullensaker kommunes hjemmeside under *Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag*.

Fremdrift/ oppstart av planarbeid

Plankonsulent sender inn kart som viser planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis. I planavgrensningen tas med halvparten av tilhørende veier, inklusiv Trondheimsvegen.

Kartet sendes også inn i sosiformat.

Det skal også varsles om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dokumentene skal godkjennes av kommunen før varsling. Adresser til naboer, off. instanser og andre berørte parter sendes ut etter at varslingsannonse er godkjent.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i Romerikes Blad og samtidig i avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 4 uker ved ordinær varsling. Det skal også legges til 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. Ved endringer i planforslag ved eller etter offentlig ettersyn er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

Det vises for øvrig til kommunens tilbakemelding, gitt tidligere i dokumentet, knyttet til reguleringsprosess parallelt med byplanprosessen.

Det vises for øvrig til vår [Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune](#).

Gebyr

Det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan og har vært gjennom en politisk prinsippavklaring. Prinsippsaker er også gebyrbelagt etter gjeldende gebyrregulativ, men kommer til fratrekk i en eventuell senere reguleringssak. Plankonsulent bes sende over ønsket fakturaadresse etter oppstartsmøte til saksbehandler.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 11.12.2024. Frist for tilbakemelding ble satt til 19.12.2024. Tilbakemelding ble gitt 27.12.24. Kommentarer er innarbeidet. Noen kommentarer er besvart i eget brev av 21.01.25. Referatet er godkjent 21.01.25.

Vedlegg:

Illustrasjoner vist i presentasjonen av planinitiativet.

Med hilsen

Sissel Karin Andersen
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Bakke1

Bakke2

Bakke3

Bakke4

Bakke5

Oversikt1

Oversikt2

Oversikt3

Oversikt4

Oversikt5

Mottakere

pereinar@ark-knutsen.no

pereinar@ark-knutsen.no

Stian Pedersen