



Referat fra oppstartsmøte

Sakstittel: oppstartsmøte - endring av reguleringsplan B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst, Langeland skog	Gnr./bnr.: 131/165, 131/178 og 131/166.
Forslagsstiller: JM Norge	Fagkyndig: Karoline Bergholt
Møtedato: 22.08.2025	Møtested: Microsoft Teams-møte, Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 22.08.2025	Referent: Sumeet Singh

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Karoline Bergholt	JM Norge, fagkyndig	Karoline.bergholt@jm.no
Ingvild E Willoch	JM Norge, forslagsstiller	Ingvild.e.willoch@jm.no
Sumeet Singh	UK, saksbehandler	Sumeet.singh@ullensaker.kommune.no
May Kristine Andersen	UK, tospannspartner	May.kristine.andersen@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

- Det er sendt inn forespørsel om oppstartsmøte vedrørende endring av detaljregulering for B6.3 og del B2 Jessheim sørøst, Langeland skog.

Planstatus

- I kommuneplanens arealdel er området avsatt til fremtidig boligbebyggelse.
- Gjeldende regulering - Detaljreguleringsplan for B6.3 og del av B2 Jessheim sørøst

Planforslaget

Formålet med planinitiativet er å legge til rette for etablering av omsorgsboliger med tilhørende funksjoner innenfor felt BBB1 og BBB2 i vedtatt detaljregulering for B6.3 og del av B2, Jessheim Sørøst, Langeland skog.

Det foreslås å regulere første etasje i minst to bygg til omsorgsboliger, inkludert fellesarealer og personalbase med døgnbemanning. Endringsforslaget kommer som et resultat fra kommunen om å etablere omsorgsboliger.

Planendringen gjennomføres etter forenklet planprosess, i henhold til pbl. § 12-14.

Avklaringer

Trafikk

Ved endring må det vurderes om trafikkflyten og adkomst til området vil bli påvirket.

Det er også ulike krav til parkeringsplasser for boligformål og tjenesteyting. Hvilken betydning dette får må undersøkes nærmere.

Uteområder

Kommunen mener det må vurderes hvordan endringene vil påvirke tilgjengeligheten til uteområder og om bruken av uteområder bør være en annen enn tidligere forutsatt. Det må vurderes om det skal settes høyere krav til uteområder.

Vann og avløp

Det bør vurderes behov for oppdatert situasjonsplan før sluttbehandling. I den grad denne berører VA og overvann, kan det bli stilt krav om oppdatert og godkjent VA rammeplan med overvannshåndtering før det sendes inn detaljplaner VA og overvann med positiv uttalelse før det gis igangsettingstillatelse for tiltak.

Renovasjon

For felt BBB1 gjelder renovasjonsteknisk plan (RTP) for ca 150 boenheter – ref 23/1201. Ved antatt endringer av RTP, vil det i første omgang stilles krav til en foreløpig skisse av renovasjonsløsning for type og antall boenheter.

I tillegg vil det være naturlig å stilles krav og redegjørelse for blant annet:

- Er det omsorgsboliger som skal inkluderes i kommunens henteordning?
- Behov for å endre dimensjoneringen?
- Det må avklares om det er behov for næringsavfall, enten separat eller som et tillegg til godkjent RTP?
- Reguleringsplan har et krav om nedgravd renovasjonsløsninger for boliger. Skal dette kravet videreføres for omsorgsboligene?
- Endres hente- og kjøremønsteret for de eventuelt forskjellige renovasjonsbilene?

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
- Trafikkanalyse
- 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

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.

Kommunen har vurdert at planinitiativet ikke faller innenfor oppfangskriteriene for krav om KU.

Oppstart av planarbeid

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

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. Det skal varsles med minimum 4 uker.

Den videre prosessen

Det tas siktes på å få levert et revidert planforslag i løpet av kort tid, omtrent 3 uker.

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 25.08.2025. Tilbakemelding 26.08.2025. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 26.08.2025.

Vedlegg: