



Oslo 17.06..2024

Planinitiativ K1 – Trondheimsvegen 60 m.fl. Laachekvartalet.

På vegne av forslagstiller, Eiendomsgruppen Utvikling AS, oversendes planinitiativ for detaljregulering av overstående eiendommer, i henhold til ny forskrift om behandling av private forslag til detaljregulering etter plan og bygningsloven av 01.01.2018. Planinitiativet skal avklare rammer og prosess for privat detaljregulering, jfr. Pbl §12-3.

Forslagstiller anmoder, med bakgrunn i positivt vedtak om planoppstart, om å bli innkalt til et formelt oppstartsmøte for å avklare grunnlag og videre rammer for de kommende detaljreguleringsprosesser.

Sammendrag

Forslagstiller Eiendomsgruppen Utvikling AS har siden 2019 søkt om å igangsette utvikling av Laachekvartalet (majoriteten av felt K1 i byplan Jessheim). Flere runder med avklaringer og møtevirksomhet med kommunen administrativt samt en politisk behandling av planinitiativ høsten 2021 har ikke resultert i klarsignal for oppstart regulering.

Det siste halvårets møtevirksomhet politisk og administrativt har konkludert med ny politisk behandling av foreliggende planinitiativ.

Oppsummert har forslagstiller en ambisjon om å utvikle Laachekvartalet til en sammensatt byområde med boliger, næringsvirksomhet og offentlig rom og trafikk. Sentralt i utviklingsplanene står nytt og utvidet Gardermoen medisinske senter med planer om tilhørende omsorgsboliger. For å sikre økonomisk bærekraft for nytt GMS samt oppfylle kravet om samlet regulering for byggeområdet, K1, er det en helt sentralt forutsetning for utvikler og forslagstiller at kjernefunksjonen i kvartalet suppleres med generell utvikling til boliger og næringsfunksjoner. Innledende planinitiativ og mulighetsstudier fra perioden 2019 – 2022 hadde mindre avvik fra da gjeldende byplan for Jessheim. I løpet av denne prosessen ble det vedtatt rullering av overordnet plan og det rådet en politisk føring om stopp i planer for byggeområder i byplan Jessheim, før denne ble vedtatt.

Høringsutkastet for ny Byplan Jessheim innskrenket utviklingsmulighetene for K1 betraktelig og det oppleves som uavklarte forhold mot pågående regulering av Trondheimsvegen i regi av fylkeskommunen.

Planinitiativet som i mai 2024 ble fremmet for politisk behandling avviker fra høringsutkastet til byplan Jessheim fra 2023 hva gjelder byggehøyder, utnyttelse og kobling til fremtidig tverrprofil



på Trondheimsvegen som bygate. Sistnevnte planprosess synes heller ikke reflektert i forslaget til Byplan Jessheim.

Forslagstiller vurderer foreliggende planinitiativ som et godt svar på de overordnede føringene som ligger i forarbeidet til byplan Jessheim, samt andre overordnede føringer for tematisk kvalitet for byutviklingen på Jessheims sentrale områder. Rammene i utkast til byplan Jessheim vil ikke muliggjøre en utvikling av K1 i tråd med forslagstillers ambisjoner.

Forslagstiller vil avslutningsvis hevde at planinitiativet sammen med pågående andre private planer og planinitiativ vil sikre en god og sammenhengende utvikling langs Trondheimsvegen innenfor et rimelig kort tidsperspektiv. Pågående regulering av selve Trondheimsvegen i regi av Akershus Fylkeskommune vil også raskt kunne realiseres grunnet bidrag fra de samme pågående planprosesser og utviklingsplaner.

Forslagstiller anmoder om at det politisk vedtaket, av 28.05.2024, legges til grunn for en planprosess for Laachekvartalet med bakgrunn i planinitiativet og tilhørende mulighetsstudie.

1. Planprosess – forutgående prosess

Planinitiativet har en flerårig forhistorie og det har vært dialog med kommunen politisk og administrativt siden 2019 for å få igangsatt en planprosess for TrV 60 og store deler av byggeområde K1.

Forslagstiller Eiendomsgruppen Utvikling AS har inngått samarbeid med grunneiere innenfor deler av feltet K1 i gjeldende byplan for Jessheim. Dette er et samarbeid som har pågått over noen år og som etter hvert har utviklet seg til å omfatte stort sett hele området K1 i Byplan for Jessheim.

Det er i den siste tiden blitt vedtatt relevante styringsdokumenter for utvikling av Jessheim og byområdet som gir føringer og retningslinjer. Det er videre flere pågående planprosesser tilknyttet nærområdet, i offentlig og privat regi. Dagens plan- og utviklingsstatus vurderes som ytterligere aktualisering av en planprosess for K1.

Det pågår videre en revisjon av Byplan Jessheim. Planforslaget var ute til offentlig ettersyn sommeren 2023. Forslagstiller har innsendt merknad til dette planforslaget.

I etterkant av møtet med byplanavdelingen i juli 2023 har forslagstiller, foruten å følge opp anmodning om merknad til Byplan Jessheim, avholdt sonderingsmøter med politisk ledelse. Det er forslagstillers oppfatning at det råder en politisk vilje og interesse for å se nærmere på en planutvikling innenfor K1. Avvik fra forslag til Byplan for Jessheim inngår i en slik forståelse.



Det er videre avholdt møte med kommunens planavdeling med overstående bakteppe. Møte ble avholdt 14.02.2024, referat fra møtet ligger vedlagt oppdatert planinitiativ. Tematikk fra referatet er innarbeidet i revidert og oppdatert planinitiativ.

Med bakgrunn i formannskapetets og kommunestyrets vedtak om å igangsette en detaljreguleringsprosses anmodes om innkalling til formelt oppstartmøte med kommunen.

2. Kort presentasjon av prosjektet/ planideen

Det er utarbeidet to alternative illustrasjonsprosjekter for utvikling av K1. Begge alternativer har mer eller mindre samme utnyttelsesgrad og har blitt utarbeidet med følgende felles styrende hovedpremisser:

- Gardermoen medisinske senter (GMS) har et stort behov for nye oppgraderte lokaler.
- Nytt medisinsk senter vil måtte lene seg på annen utvikling innenfor byggeområdet for å kunne realiseres.
- Det legges opp til en utvikling over flere byggetrinn.
- Parkeringsarealer vil i stor grad legges under bakken. Det vil bli minimalt med overflateparkering.
- Ny utvikling vil knytte seg til pågående regulering av Trondheimsvegen i regi av Akershus fylkeskommune.
- Utvikling av byggeområdet/byggeområdene til kombinerte formål. Medisinsk senter (GMS), annen næringsvirksomhet og tjenesteyting som hotell, omsorgsboliger samt boligutvikling generelt.
- En utvikling som i øst-vest retning oppnår differensierte sjikt/graderinger av «bymessighet» fra fasaden mot Trondheimsvegen og vestover mot eneboligområdene.
- En tilpasning i planlagt bebyggelsesstruktur mot hensynssonen for Laachebyen mot vest. Muligheter for bevaring av eksisterende hus innenfor planområdet, som er innlemmet i byplanens vernesone.
- Imøtekomme og konkretisere føringer og retningslinjer i byplanens supplerende vedtatte dokumenter.
- Alternativene er tilpasset pågående planprosesser tilgrensende det aktuelle planområdet og søkes sett i en større sammenheng for denne delen av byområdet Jessheim.

Den bymessige logikken for illustrasjonsprosjektene er også basert på likelydende organisering og forståelse av planområdets enkelte delområder.



Sone 1 – By+

Det er lagt til grunn en høyere utnyttelse i nordre del av planområdet. Skissert utvikling knytter seg til omkringliggende pågående utvikling og planer. Nye Gardemoen Medisinske Senter med tilhørende funksjoner og planlagte omsorgsboliger finner sin naturlige plassering i dette området med tilknytning direkte til Trondheimsvegen via Hans M. Gystads vei.

Sone 2 – Bygate og TrV

Langs med Trondheimsvegen vurderes en lavere utnyttelse og lavere bebyggelse, men likefullt bymessig langs nye Trondheimsvegen. Næringsarealer i kombinasjon med boliger som i sin organisering også sikrer siktlinjer mot vest.

Sone 3 – Overgangssone mot Laachebyen

Området tilpasser seg tilgrensende boliger som igjen grenser til hensynssone for Laachebyen. Det legges videre opp til et indre gårdsrom som igjen kobler sone 2 og sone 3 sammen. Bebyggelsen nedtrappes og tilpasses mot vest.



III. 1 Prinsipiell inndeling og betraktningsmodell av planområdet

GMS (Gardermoen medisinske senter)

Etablering av nytt medisinsk senter er et sentralt premiss og det initierende grepet for utviklingen av planområdet. Nytt GSM er planlagt utbygget som del av første byggetrinn, lokalisert rett nord for dagens GSM, på hjørnet av Trondheimsvegen og Hans M. Gystads vei.

De allerede etablerte virksomhetene i GSM skal opprettholdes og søkes utvidet med nye helserelaterte virksomheter og tjenester.



III. 2 En del av dagens virksomheter i GMS

Hans M. Gystads vei forventes benyttet som adkomst til GMS og dermed opprettholdt. Dette i tråd med de føringene i utkast til plankart/planforslag for pågående regulering av Trondheimsvegen.

En etablering av nytt medisinsk senter er avhengig av en supplerende utvikling av eiendommene /planområdet ellers. Den forslåtte supplerende utviklingen foruten GMS, er annen næringsvirksomhet og tjenesteyting som hotell og omsorgsboliger samt boligutvikling generelt vil kunne bære kostnadene av nytt utvidet og oppgradert medisinsk senter.

Alternative utbyggingsmodeller

Forslagenes overordnede strukturerende element mot øst, er Trondheimsvegen. Det er lagt til grunn en tilpasning til forventet nytt gatetverrsnitt på denne, med klart definerte trafikale årer for gående og syklende på begge sider av selve kjøreveien.

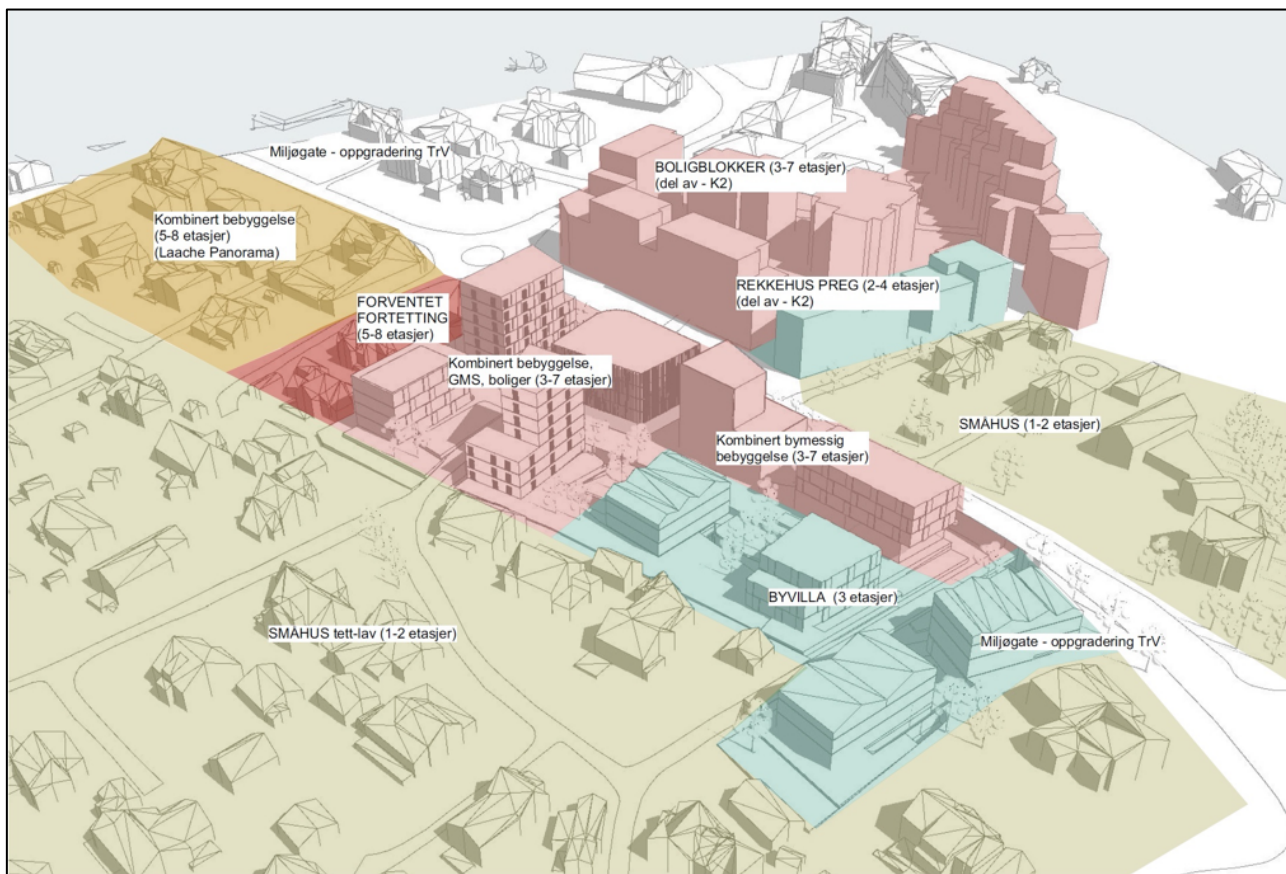
Første etasje ut mot Trondheimsvegen planlegges i det alt vesentligste til å inneholde næringsvirksomhet. Begge alternativer dyrker et gjennomgående, bakenforliggende uterom parallelt med ny bebyggelse langs Trondheimsvegen. Det er videre lagt opp til både innsyn og tilgang i øst-vest aksene gjennom planområdet, slik at bebyggelsen ikke skaper en langsgående barriere. Nytt medisinsk senter (GMS) er i begge alternativer lokalisert i bebyggelse på hjørnet av Trondheimsvegen og Hans M. Gystads vei.



III. 3 Alternativ 2 sett fra sør-vest



III. 4 Alternativ 2. gårdsrom sett fra nord.



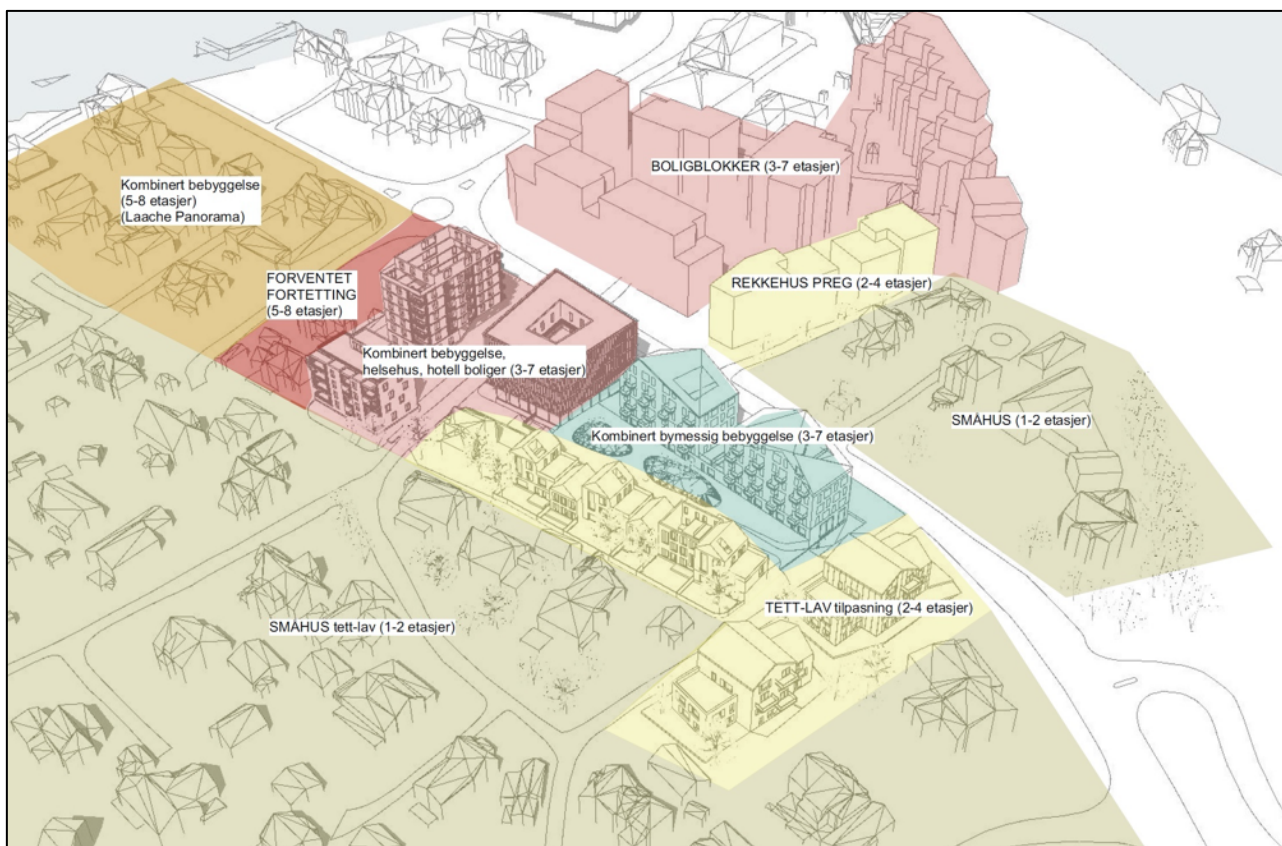
III. 5 Alternativ 2, vurdert i kontekst og tilpasning.



III. 6 Alternativ 1, sett fra sør-vest



III. 7 Alternativ 1, gårdsrom sett fra nord.



III. 8 Alternativ 1, vurdert i kontekst og tilpasning.



De to alternative utbyggingsmodellene skiller seg fra hverandre på hvordan utnyttelsen er fordelt innenfor byggeområdet/planområdet. Alternativ 2 har en klart høyere utnyttelse i nord med en jevnere fordeling sørover og østover i byggeområdet. Bebyggelsen på eiendom, 134/15, er forutsatt revet. I Alternativ 1 er det den tyngste bebyggelsen plassert lange hele strekket mot Trondheimsvegen. Bebyggelsen mot vest er trukket vesentlig mer ned i skala. Bebyggelsen helt i sør er dog trukket noe opp i utnyttelse i forhold til alternativ 2. I Alternativ 1 er bebyggelsen på eiendom 134/15, foreslått bevart.

Begge alternativer, foruten å ha tilnærmet lik utnyttelse av hensyn til økonomisk bærekraft, er utviklet med en bakgrunn i en forståelse retningslinjer gitt i overordnede politisk vedtatte føringer, samt de beskrevne intensjonene for byplan Jessheim beskrevet i planprogrammet.

Begge alternativer avviker dog fra høringsutkast for ny Byplan Jessheim, lagt ut til offentlig ettersyn sommer og høst 2023. Det er særlig byggehøyder som er avvikende.

Vedlagte mulighetsstudie viser overordnet organisering og prinsipper for begge alternativer. Følgende føringer for bebyggelsesstrukturen er gjeldende i begge alternativer, om enn med mindre variasjoner i uttrykk, fotavtrykk og fordeling av utnyttelse.

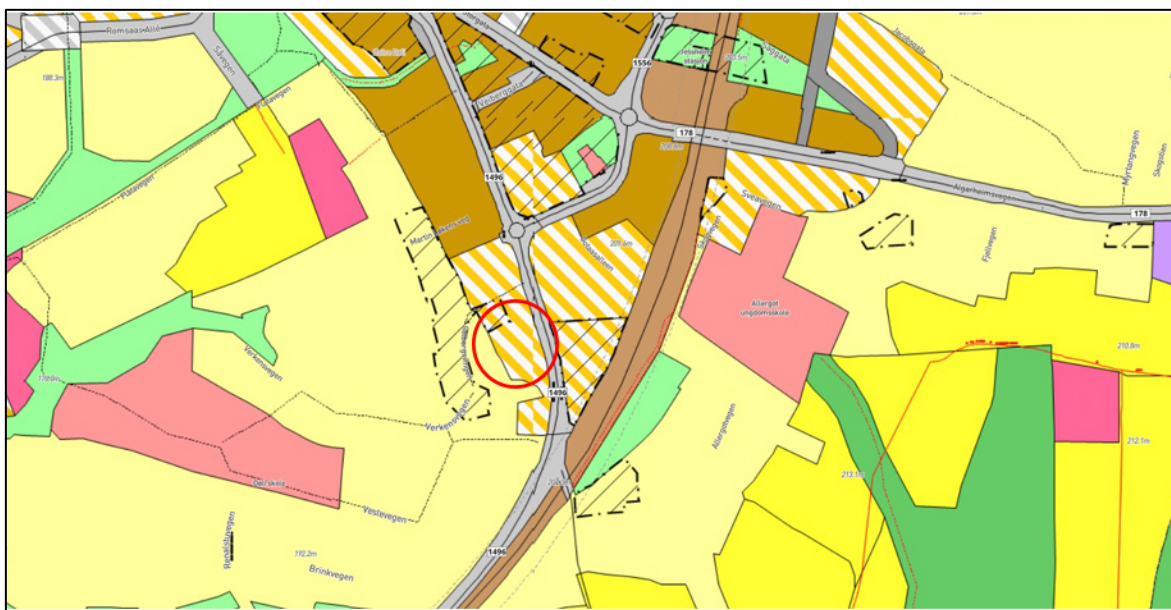
- Strukturelt knytter utbyggingen seg til den langsgående aksen, Trondheimsvegen. Trondheimsvegen er i begge alternativer forstått og anvendt som miljøgate i tråd med pågående regulering.
- Underordnede akser og bevegelsesmønstre for myke trafikanter, i øst-vest retning, er på forskjellig vis sikret som mellomrom i bebyggelsen langs Trondheimsvegen.
- Begge alternativer sikrer siktlinjer gjennom bebyggelsen fra øst til vest.
- Begge alternativer har lagt opp til et generøst sammenhengende gårdsrom parallelt med Trondheimsvegen.
- Alternativ 1 knytter dette gårdsrommet til direkte til Solbergsvingen.
- Alternativ 2 med sin foreslåtte mindre og tettere bebyggelse vil i større grad stenge for en direkte gjennomgang til Solbergsvingen.

Plantiltakene som vil legges til grunn for endelig planforslag vil videreutvikles i løpet av planprosessen. Forslagstiller ønsker en dialog med kommunen og fylkeskommunen i dette arbeidet. Det er allerede opprettet dialog mellom forslagstiller og de andre private aktørene i relevante pågående planprosesser tilgrensende planområdet.

3. Gjeldende planstatus og forhold til overordnet planverk

3.1 Kommuneplanens arealdel (2017-2026)

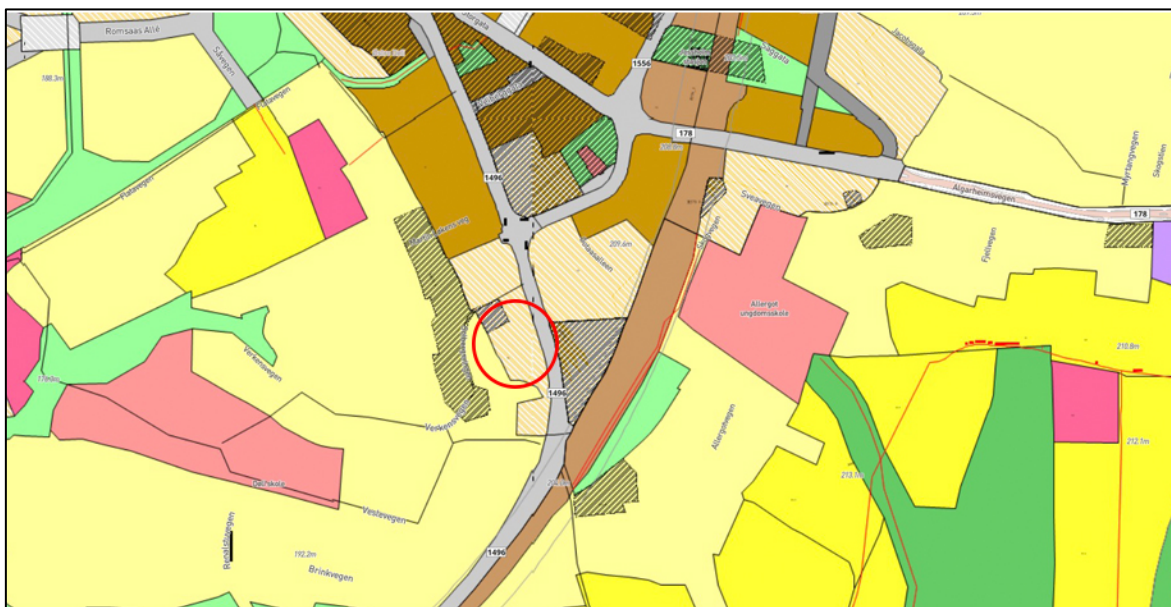
Eiendommene, og dermed foreslått planområde, er i gjeldende kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert bebyggelse. Planområdet utgjør sammen med tilgrensende byggeområder mot øst en overgangssone, ren arealbruksmessig mellom rene sentrumsformål og boligområder i randsonene til og utenfor Jessheim sentrum.



ill 9. Kommuneplanens arealdel med K1 indikert med rød sirkel

3.2 Kommunedelplaner

Planområdet inngår i Byplan Jessheim og er som i kommuneplanens arealdel avsatt til kombinert bebyggelse i randsonen mellom rene sentrumsfunksjoner og eksisterende områder med hovedvekt av boligområder.



ill 10. Kommunedelplanen for Jessheim sentrum, Byplan for Jessheim med K1 indikert med rød sirkel.

Byplan Jessheim er for tiden under rulling. Forslagstiller har innsendt merknad til planprogrammet. Forslagstiller har videre innsendt merknad til planforslaget som ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn sommeren 2023.

Planinitiativet vurderes til på være i tråd med de overordnede beskrivelser og føringer lagt til grunn for høringsforslaget i ny Byplan Jessheim. Det er dog et betydelig avvik mellom foreslått



utnyttelsesgrad og byggehøyder i foreliggende planinitiativ og høringsutkastet for Byplan Jessheim.

Det er forslagstillers vurdering at en utvikling av K1 med bymessige kvaliteter og med påfølgende krav til opparbeidelse av tilgrensende infrastruktur, krever en vesentlig økning av byggehøyder og utnyttelsesgrad enn det som er foreslått i høringsutkastet til Byplan Jessheim. Det vises her til innsendt merknad ved offentlig ettersyn av Byplan Jessheim.

3.3 Statlige retningslinjer

Det er ikke registrert særskilte forhold som vil stride med statlige retningslinjer. Bakgrunnen for planinitiativet tilknyttet fortetting i sentrale sentrumsområder. Overordnet anses tiltakene som forankret i statlige retningslinjer og da særlig samordnet areal og transportplanlegging.

3.4 Kommunale retningslinjer

Det er de siste årene vedtatt flere viktige styrings- og strategidokumenter for utviklingen av særlig Jessheim by- og sentrumsområder.

Mobilitet og byutviklingsstrategi for Jessheim sentrum (KST 02/2020)

Målsettinger og prinsippet for helhetlig byutvikling (KST 10/22) og

Formingsveileder for Jessheim sentrum (KST 04/22), vil alle utgjøre et forutsigbart rammeverk for den videre planprosessen.

Dette samlede materialet forstås dermed som overordnet «sjekkliste» og vurderingsgrunnlag for kvalitetsvurderinger i private plan- og utviklingsinitiativer. Den foreslåtte utviklingen av K1 vurderes til å være i samsvar med disse. Et planforslag for K1 vil derfor kunne representere et forslag med konkretisering av de vedtatte styrings- og strategidokumentene, nevnt over.

3.5 Pågående planarbeid

Foruten overnevnte rullering av byplan Jessheim pågår det planarbeid for Trondheimsvegen i regi av Akershus fylkeskommune. Planforslaget legger nye rammer for en vesentlig oppgradering og transformasjon av Trondheimsvegen som by- og miljøgate. Planen forventes utlagt til offentlig ettersyn i løpet av våren 2024.

Fylkeskommunens planforslag oversendt til kommunen, 15.06.2023, avviker i stor grad fra planforslaget for ny Byplan Jessheim. Forslagstiller registrerer at Fylkeskommunens planforslag i stor grad hensyntar og konkretiserer mulighetsrommet for en utvikling av byggeområde K1.

På tilgrensende arealer på østsiden av Trondheimsvegen og dermed tilgrensende foreslått planområde er det pågående planarbeid i regi av AF/Thon og Stor-Oslo for deler av byggeområde K2 i byplan for Jessheim. Foreliggende utkast til denne planen er lagt inn som omgivelser i vedlagte mulighetsstudier. Planforslaget for deler av K2 (AF/Thon) forventes vedtatt i innværende år.

Forslagstiller også kjent med innsendt planinitiativ for deler av S1 i Byplan Jessheim, innsendt på vegne av Laache Panorama AS. Planlagt og ønsket utvikling på dette området føyer seg inn i rekken av utviklingsplaner langs Trondheimsvegen.



Begge tilgrensende planer representerer en bymessig utvikling og transformasjon av arealene i tråd med overordnede føringer.

Alle de pågående planene og initiativene er naturlige referanser og rammer for den videre utviklingen av planene for K1. Det oppfattes også naturlig at de pågående private planer og initiativ, herunder initiativet for K1, sees i sammenheng med fylkeskommunens planforslag for Trondheimsvegen og med det anses som et reelt potensiale for å raskt kunne realisere ambisjonene om en oppgradert og ny Trondheimsvegen.

Oppsummert planstatus

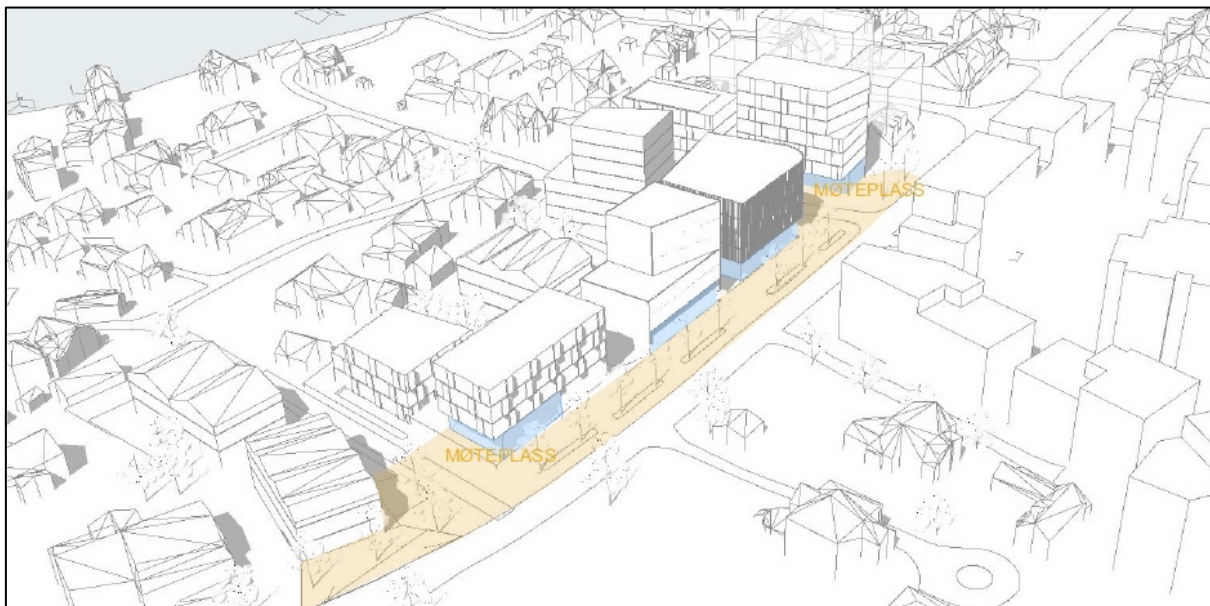
Det er vurdert at en utvikling av eiendommene/planområdet til kombinasjonsformål bestående av boliger, tjenesteyting (medisinsk senter), næringsarealer inkludert omsorgsboliger og hotell, vil være i tråd med intensjonene gjeldende overordnede planer og retningslinjer.

Pågående og foreslåtte planer vil sammen kunne bidra til en realisering av overordnede føringer for byområdet Jessheim. Ambisjonene tilknyttet oppgradering og transformasjon av Trondheimsvegen vil raskt kunne realiseres med den tettheten av utviklingsplaner som nå foreligger.

Planinitiativet for deler av K1 kan leses som en av flere utviklingsplaner i området, forankret i overordnet strategi om en mer bymessig og dermed fortettet arealbruk. Foruten denne generelle ønsket og vedtatte byutviklingen inneholder også planene for K1 noen egenarter som vurderes som positive supplement til de andre pågående planene.

- Et nytt helsehus med oppgraderte og utvidete arealer er et udiskutabelt positivt og forutsigbart tilskudd til utviklingen av området. Dagens helsehus er gammelt og til dels utdatert. Realiseringen av et nytt medisinsk senter (GMS) er et premiss i planlagt utvikling.
- Det vurderes videre at K1 som utviklingsområde er godt egnet til å danne overgangen fra eksisterende tett-lav bebyggelse vestover og sørover til det mer bymessige og fortettede nye Jessheim langs Trondheimsvegen.
- K1 representerer et langt stykke tilgrensende Trondheimsvegen og en utvikling av K1 representerer således en sikring og viktig bidragsyter til å realisere ambisjonene for nye Trondheimsvegen.

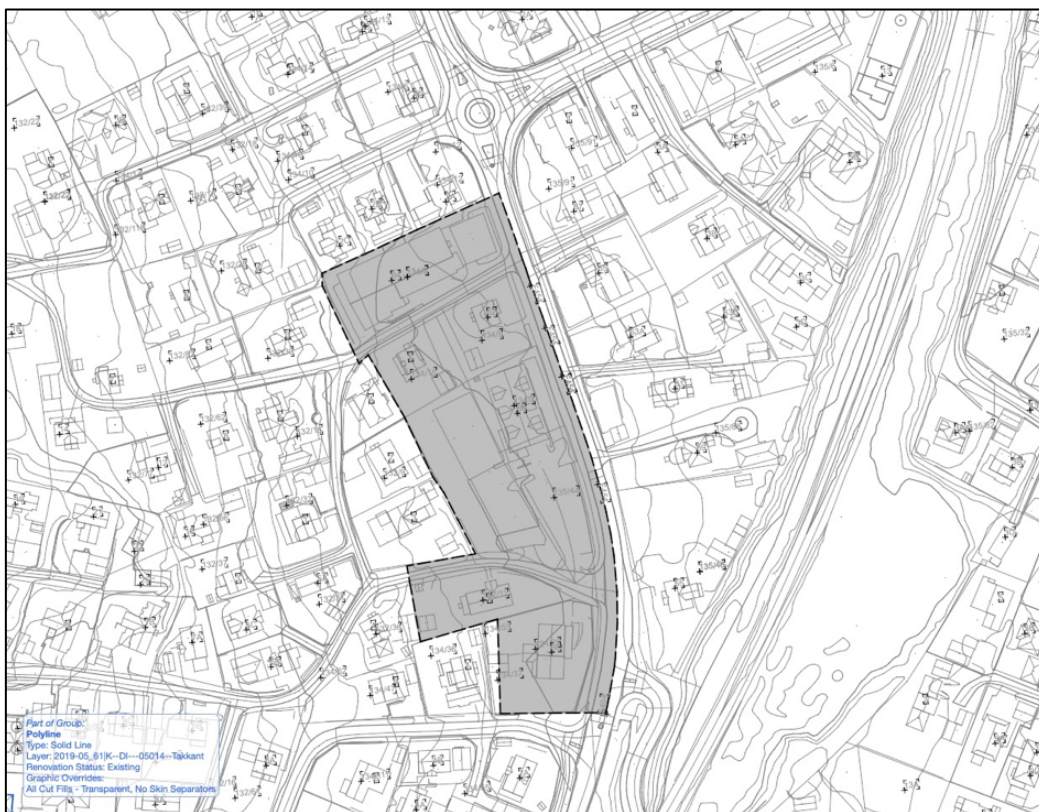
Forslagstiller vurderer tidspunktet som svært godt for en planprosess for K1. Det ønskes en tett dialog med kommunen, fylkeskommune og ikke minst samkjøringsprosesser med de andre pågående planene i området. Potensialet for en sammenhengende oppgradert Trondheimsvegen med tilstøtende ny bymessig bebyggelse vurderes som svært stort, gitt dagens plansituasjon og den investeringsviljen som nå er til stede.



III. 11. Prinsipp for tilpasning til ny miljøgate i Trondheimsvegen, alt. 2.

4. Foreslått plangrense

Det er innledningsvis foreslått en plangrense som omfattes de eiendommene det vil være aktuelt å utvikle. Videre er plangrensen lagt i senterlinjen på dagens Trondheimsvegen.



III. 12. Foreslått innledende planavgrensning.



Endelig plangrense har vært tematikk i avklaringsmøte med planavdelingen 14.02.2024 og reflektert i møtereferat.



Kategori 1 er det sentrale utviklingsområdet som både omfattes av gjeldende byplan, utkast til ny byplan og inngår i forslagstillers forslag til plangrense.

Kategori 2 er areal omfattet av gjeldende og nytt utkast til byplan. Forslagstiller ønsker ikke dette arealet medtatt, da det ikke foreligger planer om utvikling av disse tre eiendommene.

Kategori 3 er inntatt som del av K1 i utkast til ny byplan. Forslagstiller har ingen motforestillinger om å medta disse eiendommene i endelig plangrense, forutsatt at eiendommens formål og utnyttelse inngår som bygget og bestemmelser og føringer utarbeides i samarbeid med kommunen. Eiendommene er ikke tiltenkt ny utvikling og vil opprettholdes som buffersone mot vernesonene mot vest.

Kategori 4 er areal utenfor K1, men ønskes medtatt i planområdet av forslagstiller. Kommunen har stilt seg positiv til dette.

Forslagstiller påregner å avklare endelig plangrense for varsling av planoppstart, senest i oppstartsmøtet.



5. Medvirkningsprosesser

Medvirkning i plansaker følger av § 5.1 og 5.2 i plan- og bygningsloven. Dette er lovens minstekrav og i enkelte saker kan det oppstå et behov for ytterligere medvirkning.

Forslagstiller ber om en vurdering fra kommunens side om et ytterligere naboskapsmøte eller et annet arrangement vil være ønskelig i denne plansaken, samt en dialog på hvordan en slik eventuell utvidet medvirkningsprosess bør gjennomføres.

6. Konsekvensutredning

Ansvarlig myndighet, i dette tilfelle kommunens planmyndighet, skal etter § 4 i Forskrift om konsekvensutredning” tidligst mulig ta stilling til om en reguleringsplan eller et tiltak faller inn under kriteriene i § 3.”

For reguleringsplaner skal dette skje før varsel og kunngjøring om oppstart av planarbeidet etter plan- og bygningsloven § 12-8. Etter forskriften § 1 og § 4 skal forslagstiller selv vurdere om planen faller inn under forskriftens saklige virkeområde (§1) eller kan ha vesentlige virkninger for miljø og samfunn etter kriterier i vedlegg I og II

Forslagstillers vurdering av krav til KU

Detaljreguleringen faller ikke etter, forslagstillers vurdering, ikke inn under forskrift om konsekvensutredninger. Dette er begrunnet med at planlagt utbygging ikke overgår kriteriene i vedlegg 1 pkt 24 grunnet størrelse, omfang og dermed påvirkning på omgivelsene.

7. Vurderings- og beslutningsrelevante tema

7.1 Særskilte delutredninger/fagnotat

Utover ROS-analyse/sjekkliste etter DSBs mal og oppsett som baserer seg på foreliggende kunnskap og kilder samt utdrag fra nødvendige avklaringer og utredninger utført i forbindelse med planarbeidet kan det erfaringsmessig komme krav om ytterligere tematiske faglige delutredninger.

Tematiske delutredninger vil følge planmaterialet som egne vedlegg og oppsummeres og konkluderes i planbeskrivelsen. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i disse.



Under følger forslagstillers innledende overordnede vurderinger på sentrale særskilte utredninger. Forslagsstiller ber om en tilbakemelding og avklaring på temaenes behandling i den videre planprosessen.

Særskilt delutredning	Forslagstillers vurdering
<i>Grunnforhold – geoteknikk på land</i>	Geoteknisk vurdering er obligatorisk og forventes utført i forbindelse med planarbeidet. Planområdet ligger ikke i registrerte flom-, ras- eller kvikkleireutsatte områder. Planområdet er likefullt i aktsomhetsområde for marin leire. Geoteknisk fagområde vil innhente kunnskapsgrunnlag fra NADAG og utføre en geoteknisk vurdering av planområdet i tråd med NVEs veileder.
<i>Ras, flom og skredfare</i>	Det påregnes at planens vedlagte grunnundersøkelse vil dekke behovet for å utkvittere disse forholdene.
<i>Trafikkutredning</i>	Det anses som nødvendig å få utarbeidet en trafikkutredning/trafikknotat i forbindelse med plan og plantiltak. Behov og innhold avklares endelig i oppstartsmøtet. Trafikkutredningen vil legge fylkeskommunens detaljreguleringsplan for Trondheimsvegen til grunn som rammevilkår. Planforslagets interne organisering, trafikkproduksjon og trafikkavvikling vil utredes særskilt innenfor overnevnte rammer.
<i>Støyutredning</i>	Med utgangspunkt i støysonkart i kommuneplanen ligger planområdet innenfor gul og delvis i rød støyson. Det anses nødvendig å utarbeide støyutredning for plantiltaket.
<i>Vindutredning</i>	Gitt utbyggingsområdets nokså skjermende beliggenhet antas det at det ikke vil være behov for en vindanalyse. Eventuelt behov vil avklares i oppstartsmøte.
<i>Arkeologiske undersøkelser</i>	Det er ikke registrert automatisk fredede kulturminner nærmere enn 100 m fra planområdet (Kulturminnesøk/Askeladden). Sektormyndighet kan imidlertid kreve å foreta befarings- og foreta arkeologisk feltarbeid/undersjøisk undersøkelse. Eventuelle forhåndsmerknader fra sektormyndighet vil avklare dette.
<i>Rammeplan/føringer for vann-avløp og overvannshåndtering</i>	Rammeplan VAO/VA-notat vurderes som nødvendig del av planmaterialet. Dokumentasjonskrav og rekkefølgebestemmelser i planforslagets reguleringsbestemmelser vil sikre forholdene og definere grensesnittet mellom plan, byggesak og utbyggingsfaser. Det påregnes en avklaring i oppstartsmøtet hvor de sentrale forhold som ønskes belyst i en slik rammeplan gjennomgås og avklares i referatet fra oppstartsmøtet.
<i>Undersøkelser tilknyttet biologisk mangfold.</i>	Innledende sonderinger i kartdatabasen, miljoatlas.no, har ikke registrert forhold som medfører at tematikken krever særskilt delutredning utover normal utredning gjennom planens ROS-analyse og /eller planbeskrivelse.



7.2 Planfaglige temaer

Foruten overnevnte tematiske planfaglige delutredninger vil planforslaget inneholde vurderinger tilknyttet relevante temaer. Planfaglige temaer er vurdert og kommentert av forslagstiller i tabell under. Forholdene vil beskrives i planens beskrivelse og behandlet ROS-analysen der det er relevant. Avbøtende tiltak eller krav til ytterligere dokumentasjon ved byggesak sikres i planens reguleringsbestemmelser med bakgrunn i planbeskrivelsens eller ROS-analysens vurderinger.

Forslagsstiller ber om at forholdene konkluderes og avklares opp mot kommunen i enten et oppstartmøte eller i form av en tilbakemelding på planinitiativet.

Tabellen er ikke uttømmende og forventes justert og supplert i løpet av planprosessen.

Planfaglig tema	Forslagstillers vurdering/kommentar
<i>Avfallshåndtering</i>	Avfallshåndtering innenfor planområdet vil avklares med kommunen/renovasjonsteknisk og legges til grunn for planforslaget.
<i>Offentlige og felles trafikkarealer</i>	Rekkefølge- og opparbeidelseskrav tilknyttet eksisterende trafikkarealer og anleggelse av eventuelle nye trafikkarealer forventes å sikres i planens bestemmelser. Oppstartsmøtet forventes å avklare disse forholdene ytterligere.
<i>Parkering</i>	Parkering vil løses på egne tomter i form av private anlegg og/eller fellesløsninger, stort sett under bakken.
<i>Privat og/eller felles uteoppholdsareal</i>	Forholdene vil bli løst innenfor planområdet slik at tilstrekkelig areal dekker overordnede kvalitetskrav. Forholdene vil videre beskrives og utredes i planmaterialet. Planområdet ligger i en overgangssone mellom sentrumslogikk og ren boliglogikk hva gjelder utforming og areal for felles uteopphold og lekearealer. Utforming, innhold og opparbeidelse av differensierte og tilpassete arealer for privat, delvis privat og offentlig bruk vil være sentralt i utarbeidelse av endelige planforslag.
<i>Tilgjengelighet/Universell utforming</i>	Problematikken følger av teknisk forskrift. I innledende fase av planarbeidet ser ikke forslagstiller at det vil fremkomme forhold ved planlagt tiltak som krever ekstraordinære tiltak.

8. Fremdrift og prosess

På bakgrunn av overstående anmoder forslagstiller om å bli innkalt til oppstartmøte så raskt som mulig.



Forslagstiller ser fram til en god planprosess og ønsker med dette planinitiativet å signalisere et ønske om en tett dialog med kommunen, for tidligst mulig å avklare omforente rammer for en planprosess.

Sentrale forhold som ønskes belyst i oppstartsmøtet:

- Krav til MUA og løsning på dette. Det er på det nåværende tidspunkt ikke avklart antall boliger, type boliger og dermed heller ikke vurdert inngående. Forslagstiller ønsker en dialog på denne tematikken. Planinitiativet slik det nå foreligger forutsetter et MUA-krav i grensesnittet mellom sentrumsbebyggelse og kombinert bebyggelse i gjeldende byplan. Det er videre planlagt omsorgsboliger med de endrete krav og behov for uteoppholds- og fellesarealer dette medfører.
- Forslagstiller ønsker en innledende dialog på fremdrift tilknyttet første byggetrinn som vil være Gardermoen medisinske senter med omsorgsboliger tilknyttet seg. Forslagstiller ønsker en dialog med kommunen tilknyttet rask fremdrift på denne delen av planforslaget. Enten gjennom pbl 12-16 eller varianter av anvendelsen av denne.
- Tematikk i trafikkutredning vil knyttes seg til avklaringer mot ny tverrprofil og plan for Trondheimsvegen. Forslagstiller ønsker innledningsvis en opprettholdelse av dagens adkomster fra Trondheimsvegen, men med etablering av et klart hierarki med oppgradering av særlig søndre adkomst og restriksjoner tilknyttet bruk av nordre adkomst.
- Endelig plangrense og hvordan planforslaget skal forholde seg til eiendommer som ikke direkte inngår i planforslagets utviklingsplaner.

Med vennlig hilsen

På vegne av forslagsstiller, Eiendomsgruppen Utvikling AS

Christian Falch Kjellsen.

Sivilarkitekt, Fagansvarlig Plan. AT Arkitektur AS.

Vedlegg:

Mulighetsstudie Laachekvartalet, datert mai 2023.