



Enerhaugen Arkitektkontor As
Trondheimsveien 100
0565 OSLO

Deres ref.:

Vår ref.:

24/4066 - 17

Saksbehandler:

Atle Sander

Dato:

10.09.2024

Referat fra oppstartsmøte, revidert - Detaljreguleringsplan for K5 Saga Nord

Sakstittel: Detaljreguleringsplan for Saga Nord-K5	Gnr./bnr.: 7/13, 32, 11, 182 m.fl
Tiltakshavere: Jessheim Byutvikling As og Nordr AS	Fagkyndig: Enerhaugen Arkitektkontor, ved Lena Johansson
Møtedato: 28.08.2024	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 29.08.2024	Referent: Atle Sander

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Lena Johansson	Enerhaugen Arkitektkontor, fagkyndig	L.Johansson@enerhaugen.com
Jarle Eriksen	Jessheim Byutvikling, tiltakshaver	jarle@jessheimbyutvikling.no
Bjørn Lind	Nordr, tiltakshaver	bjorn.lind@nordr.com
Stefan Loo	Fosse & Aasen arkitekter	stefan@fosseaasen.no
Geir Finnanger	Enerhaugen Arkitektkontor	g.finnanger@enerhaugen.com
Kjell Arve Aarebru	Ullensaker kommune (UK), vann og avløp	Kjell.Arve.Aarebru@ullensaker.kommune.no
Annalena Breidenbach	UK, Bymiljø vei	annalena.breidenbach@ullensaker.kommune.no

Maria Rasmussen	UK, Plan og næring	Maria.Rasmussen@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, saksbehandler regulering	Atle.Sander@ullensaker.kommune.no
May Kristine Andersen	UK, tospannspartner	May.Kristine.Andersen@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Plankonsulent har på vegne av sine tiltakshavere bedt om oppstartsmøte basert på positivt vedtak i Formannskapet om å kunne starte en planprosess.

Planstatus

K5 er avsatt til kombinerte formål for transformasjon og utbygging i gjeldende Byplan og i forslag til ny Byplan.

Vedtak og føringer om K5

Vedtak fra Formannskapet 11.06.2024:

FSK – PS 111/24 Vedtak:

Oppstart av detaljreguleringsarbeid for K5 i ny Byplan, kan starte og gå parallelt med Byplanen og ivareta endringene som skjer der. Jf. plan- og bygningslovens § 12-8.

- *Igangsettelsestillatelse kan ikke gis før skole- og barnehagekapasitet er sikret.*
- *Første del av sykkelekspressveg og tilhørende grøntdrag som er lagt inn i overordnede planer, og tenkt gå fra undergangen i Henrik Bulls veg og mot Jessheimbadet, må bygges som en del av prosjektet. Det må settes av nok areal til dette til en fullgod løsning.*

I FSK-sak 134/24 den 25.06.2024 om avklaringer i Byplanen, vedtok Formannskapet som ett av mange punkter:

« I detaljreguleringsarbeidet for K5 skal det vises hvordan en hovedsykkelvei fra Henrik Bulls veg til Jessheimbadet kan løses i forhold til hva som er vist i mulighetsstudiet for felt K6.»

Ny Byplan

I kommende forslag til ny Byplan vil administrasjonen være opptatt av at Sweco sin mulighetsstudie for K6/K5 følges, med tanke på gang/sykkelveg gjennom feltet som forbinder hovedsykkelveg mot Gystadmarka, turveg/gangveg/gatetun langs jernbanen og overvannshåndtering. Det vil stilles særlige krav til kvalitet mot gater og eventuelt torg. K5 skal tilkobles det stasjonære avfallssuget på Gystadmarka. H.Bulls veg skal tilrettelegges bedre for gående og syklende. 20 % av bruksarealet skal dekkes inn av næring, tjenesteyting, inkl omsorgsboliger, mobilitetshus eller parkering. Bygninger tillates med varierende høyde inntil 21 m.

Planprosessen må videre følge de føringer i Byplanen som blir vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn, og etter hvert vedtak av Byplanen.

Planforslaget

Plankonsulent presenterte prosjektet/ planideen, basert på innsendt planinitiativ. Prosjektet som ønskes har en utnyttelse på 180-200 % BRA, med ca 450 leiligheter i blokker på 4-7 etasjer og ca 5 % næring. I midten av planområdet planlegges det et torg som skal kunne krysses av en fremtidig gang/sykkelveg fra Gystadmarka. Turveg langs jernbanen og kryssing i gangbru over H.Bulls veg er ønskelig. Atkomst til p-kjellere er tenkt fra rundkjøring i H.Bulls veg, mens annen bruk kan benytte Asfaltvegen, som er tenkt med gateparkering første halvdel og med gatetun innerst mot jernbanen. Parkeringskravet er tenkt lagt opp til Byplanens forslag.

Bebyggelsen er tenkt rundt 3 gårdsrom, og utearealene vil ligge på 25-30 m² per 100 m² BRA. Når det gjelder overvannshåndtering vil Sweco sin mulighetsstudie legges til grunn, der Asfaltvegen må heves for å bli en terskel slik at vannet nord for Asfaltvegen på sikt skal renne nordover til åpne bekk fra Gystadmarka mot Nordbytjernet. Grunneiere i planområdet er Jessheim Byutvikling, Nordr, Ullensaker kommune og Poulsen Eiendom Næring. Eiendomsgrenser må avklares og avtaler inngås. Det er utført undersøkelser med tanke på grunnforurensning.

Temaer kommunen tok opp:

Når det gjelder MUA-krav, byggehøyder, krav til andel boliger, rekkefølgekrav m.m, så må denne detaljreguleringen følge det som blir førende i Byplanen ved ny høring og etter hvert vedtak.

Planavgrensningen må være med utgangspunkt i skissen på s.4 i planinitiativet, pluss til senter veg av tilgrensende H.Bulls veg og Industrivegen.

Veg og trafikk

Traseen som er foreslått til hovedsykkelvegen er en videreføring av den fra Gystadmarka og er viktig med tanke på kort strekningslengde, høy attraktivitet og minst mulig konfliktpunkter med motorisert trafikk, og må derfor gå gjennom K5. Det må utarbeides en trafikk-/mobilitetsanalyse som viser de mest trafikksikre løsningene for å skille biler, syklist og gående, med tanke på atkomst fra H.Bullsveg og Asfaltvegen. Å inkludere en mulig kryssing av Henrik Bulls veg langs jernbanesporet i planområde er ønskelig. Det skal også tas med en turveg langs jernbanesporet. Framtidig eierforhold av vegene/gatene må avklares underveis. Ideelt sett burde bygatene ha fortau for fotgjengere og egen sykkelvei for syklist. Planlegging for tilgrensende del av H.Bulls veg og Industrivegen må se nærmere på dette.

VA og overvann

Til 1.gangs regulering skal det følge med felles VAO-rammeplan for vann, spillvann og overvann for hele planområdet. Vedr. overvann så skal dette planlegges etter 3. trinn strategien med høy klimafaktor. En viser spesielt til Sweco sin mulighetsstudie for felt K6 i Byplan Jessheim med planlagte avrenningsretning mot nord til bekkedrag som berører denne utbygging, og vil be om at dette innarbeides med krav til terrenghøyder i planen.

Flomveier må sikres innen og ut av planområdet for å sikre mot skade, og slik at ytterligere økning av avrenning til undergangen i Henrik Bulls veg unngås. Gjør spesielt oppmerksom på at det ligger hovedledninger mellom jernbanelinjen og rundkjøringen til området i Henrik Bulls veg. Disse ledninger må sikres adgang for drift og utskifting i henhold til krav i VA-norm og kommunens godkjenning, med innregulering av byggegrense eller hensynssone i plan. Blågrønn faktor skal utredes og følges opp.

Renovasjon.

K5 skal kobles på det stasjonære avfallssuget på Gystadmarka. Det må etableres supplerende innsamling av glass, metall og storpapp. Det skal også avsettes arealer til en beredskapsløsning ved stans i avfallssuganlegget. Skal det være en midlertidig renovasjonsløsning for utbyggingsområdet i påvente av oppstarten for avfallssuget, må denne planlegges for.

Kulturmiljø

Eventuelle fjernvirkninger av ny bebyggelse mot kulturmiljøet Linjebo, må redegjøres for i planprosessen. I retningslinjene for Ullensaker kommunes kunsthordning legges det opp til at kunst også skal være en del av private byutviklingsprosjekter.

Vannmiljø

Det må gjøres en vurdering om planlagt bebyggelse og andre tiltak i området kan påvirke vannmiljøet. Vannområdet ligger til Nordbytnet.

Beredskap

Risiko- og sårbarhetsanalysen må i tillegg til andre faktorer, vurdere trusler i gater og byrom med terroranslag med kjøretøy mot befolkningen.

Klima og miljø

Reduksjon av klimagassutslipp, klimatilpasning, bevaring av naturmangfold, boligbehov, trygghet, folkehelse og inkludering er eksempler på hensyn som må vektlegges og styrkes i planleggingen for at bærekraftsmålene skal nås.

Folkehelse

Det er viktig at følgende temaer hensyntas i den videre planleggingen:

- Utforming av leke- og aktivitetsområder for barn og unge, tilpasset ulike aldersgrupper.
- Utvikling av en aldersvennlig by.
- Trafikksikkerhet i anleggsperioden.
- Trafikksikkerhet/ Trygg skolevei
- Kriminalitetsforebygging i utforming av uteområder:

Støy og miljørettet helsevern

Området er utsatt for støy både fra bane og veg. Det må derfor reguleres inn støydempende tiltak, både for anleggsperioden og for bruken ved ferdigstillelse.

Mer detaljert tilbakemelding fra den interne høringen sendes som tillegg til oppstartsmøtereferatet:

Krav til utredninger, analyser og studier.

Se kapittel 7 i *Veileder for utarbeiding av reguleringsplaner i Ullensaker kommune*.

- Planbeskrivelse - Mal for planbeskrivelse skal benyttes.
- ROS-analyse
- Geoteknisk rapport. Dersom planområdet er under marin grense, er det behov for geoteknisk vurdering.
- Støyrapport
- Forurensningsrapport
- Biologisk mangfoldutredning, med tanke på både rødlista og fremmede arter
- Sol/skyggestudier
- VAO-rammeplan
- Utomhusplan
- Miljøoppfølgingsplan
- Blågrønn faktor
- Listen vil tilpasses mulige andre krav fra Byplanen

Fremdrift

- Plankonsulent sender inn varslingsannonse, varslingsbrev og planinitiativ til kommunen for godkjenning før den sendes til aviser og andre mottakere. Skal annonseres i RB, og varsles på kommunens nettside med alle de nevnte dokumentene sammen med referat fra oppstartsmøtet.
- Det skal varsles mulig behov for utbyggingsavtale.
- Reguleringsplaner som skal oppheves må oppgis i teksten/brevet.
- Adresser til naboer, off. instanser og andre berørte parter sendes ut etter at varslingsannonse er godkjent.
- Det kan være en fordel med et dialogmøte når Byplanen ligger ute på høring, forhåpentligvis i slutten av okt/begynnelsen av nov.

Eventuelt

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. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Plankonsulent bes om å sende fakturaadresse med firmanavn og org.nr til saksbehandler. Det tas forbehold om at det kan være premisser eller informasjon som ikke ble behandlet, diskutert eller avklart på oppstartsmøtet og kan komme inn senere i prosessen. Ved endringer i planforslag ved eller etter offentlig ettersyn er det plankonsulent som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

Det vises til *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune*. Denne finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 2.9.2024. Tilbakemelding 10.09.2024 med kommentarer. Endringer er innarbeidet. Referatet anses som godkjent 10.09.2024.

Med hilsen

Atle Sander
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Innspill fra intern høring K5

Vedlegg

Innspill fra intern høring K5