



Deres ref.:

Vår ref.:

22/1116 - 36

Saksbehandler:

May Kristine Andersen

Dato:

24.09.2024

Referat fra oppstartsmøte

Sakstittel: Detaljregulering for S5 Byplan - Jessheim	Gnr./bnr.: S5 består foreløpig av mange eiendommer.
Forslagsstiller: Billy Eiendom AS, Jessheim II AS v/Axer Eiendom AS og Sesong 5 AS v/Stor-Oslo Eiendom AS og Fagerstad Utvikling AS.	Plankonsulent: Plan 1 AS, Berit Marie Sivertsen
Møtedato: 20.8.2024	Møtested: Rådhuset, Ullensaker
Referatdato: 23.08.2024	Referent: May Kristine Andersen

Til stede

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Berit Marie Siversten	Plan 1, AS, plankonsulent	bms@P1.no
Henri Auer	Plan 1	hau@p1.no
Ingvild Berg	A-lab	ingvild@a-lab.no
Beata Filbrandt	Billy eiendom	beata.filbrandt@hk-eiendom.no
Julie Gjems Løitegaard	Jessheim II AS, Axer Eiendom	julie@axer.no
Geir Johnsen	Sesong 5 - Stor Oslo Eiendom AS	geir@soeiendom.no
Kjerstin Hamre Garnes	Ullensaker kommune (UK), VARV vann og avløp	Kjerstin.h.garnes@ullensaker.kommune.no
Joachim Pedersen	Ullensaker kommune (UK), VARV vann og avløp	Joachim.pedersen@ullensaker.kommune.no
John Luna	UK/Plan	john.Luna@ullensaker.kommune.no
Trond Henriksen Krågsrud	UK, Areal og Landbruk	trond.henriksen.krågsrud@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, Regulering	Atle.sander@ullensaker.kommune.no
May Kristine Andersen	UK, Regulering	may.kristein.andersen@ullensaker.kommune.no
Ingunn Servold	UK, regulering	Ingunn.servold@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Anmodning om oppstart 12.3.2024, oppstartsak i formannskapet 28.5.2024 med vedtak:

«Det gis tillatelse til å starte detaljreguleringsplan for område S5 i Byplanen, jfr. pbl 12-8.

Planprosessen kjøres parallelt med ny byplan, og ivareta de endringene som skjer i videre behandling av byplanen.

Det gis tillatelse til å starte detaljreguleringsplan for område S5 i Byplanen, jfr. pbl 12-8 på følgende vilkår:

- Forslagstillere sender et nytt planinitiativ til kommunen med forespørsel om oppstartsmøte. I forbindelse med denne prosessen vurderes det hvordan hensyn til kvalitet og infrastruktur skal ivaretas. Det må videre avklares om det skal utarbeides en veiledende plan for det offentlige rom (VPOR), kvalitetsprogram eller tilsvarende. Dette for å avklare overordnet rammeavklaringer i og utenfor planområdet inkludert Rådhusvegen.*
- Det er en forutsetning at det foreligger en grunneieravtale mellom grunneiere som sier noe om kostnadsfordeling for å bidra til en helhetlig utvikling»*

Enhetsleder areal og landbruk, opplyste at han tar kontakt med kommuneadvokaten med oppfordring om oppstart av forhandlinger om samarbeidsavtale og utbyggingsavtaler.

Planinitiativ mottatt 27.6.2024 for regulering av S5 fra Plan 1 AS på vegen av forslagstillere: Billy Eiendom AS, Jessheim II AS v/Axer Eiendom AS og Sesong 5 AS v/Stor-Oslo Eiendom AS og Fagerstad Utvikling AS.

Forholdet til ny Byplan

Det presiseres fra Ullensaker kommune (UK) at siden ny Byplan ikke er vedtatt, er det en større planrisiko for utbygger av S5. Det kan komme endringer i faktorer som kan få innvirkning på planen underveis i prosessen.

Forslagsstillerne presiserte at det også kan være fordelaktig med en parallell behandling, da begge planene kan dra nytte av planprosessen og dokumenter som utarbeides underveis. Dette kan underbygge Byplanen i den videre prosessen.

Kort presentasjon av planinitiativet

Formålet med planen er å regulere felt S5 med sentrumsformål og høy utnyttelse.

Det planlegges et urbant byområde med kvalitative fellesarealer. Det vil være blandede funksjoner som næring og boliger, grøntområder, torg, møteplasser, gangforbindelser, og veg med adkomst til parkeringskjellere. Det skal reguleres en blågrønnstruktur nord i planområdet. Det vil bli vurdert sambruk av arealer med park/overvannshåndtering. Dette kan fungere som del av overvannshåndteringen for planområdet og flomveg for sentrumsområdet.

Sentrumsformål i reguleringsplan kan omfatte forretninger, tjenesteyting, boliger, kontorer, hotell/overnatting, bevertning, og grøntarealer.

Det ønskes at felt S5 skal bli et sentrumsområde som er innbydende både for de som bor og jobber her, men også andre i byen som tiltrekkes av området, går gjennom, stopper og benytter seg av de tjenestene og handel, og der en har lyst til å være.

Forslagsstillerne har en lang utviklingshorisont, og ønsker mest mulig grad av fleksibilitet.

Forslagsstillerne har ønske om mest mulig bilfritt, men ser behovet for en vei igjennom planområdet for nedkjøring til p-kjellere.

Kort om kommunens overordnede føringer og forventinger (kommunen)

Kommunen har ulike roller i planprosessen.

Det må ryddes opp i grunneieravtalene. UK er opptatt av hvordan grunneierne fordeler gevinster og utgifter. Det er viktig at det foreligger en grunneieravtale mellom utbyggerne og kommunen. Det er vedtatt i formannskapet at det skal foreligge en grunneieravtale før planleggingen kan starte. Det foreligger en avtale, men denne må bli mer detaljert.

Kommentar: Grunneierne forutsetter at avtalen unntas offentligheten.

S5 i Jessheim sentrum er avsatt til sentrumsformål med krav om felles planlegging.

UK forventer en mer detaljert plan en skissert. Hovedbegrunnelsen er at det er vanskelig å styre kvalitet dersom en plan gir liten styring.

UK ønsker å forsikre at kvalitetsprogrammet som utarbeides skal være et styrende dokument for kvaliteten (juridisk). Klima og miljø er relevante temaer i kvalitetsprogrammet. Det må planlegges og bygges noe som tilfører området og Jessheim verdi, og som bidrar til å løse kommunens utfordringer (kommunehelseprofil).

Det skal være en blanding av bolig, næring/tjenesteyting, barnehage og ev. skole.

Våren 2021 ble det vedtatt konsept fra A-lab som skal legges til grunn for videre utvikling (0-alternativ).

Kommunen ønsker ikke mange små boliger.

Det er viktig at kvaliteten på byrommene blir et sentralt tema i planarbeidet.

Kommunens tilbakemelding til innsendt planinitiativ

UK ønsker at forslagsstiller er tydelig på hvilke mål forslagsstiller har ved utbyggingen. Å vite hva som er målet for denne planen slik at dette skal bli en bra løsning for Jessheim.

Forslagsstiller har hatt en tilnærming til at denne planen skal være i tråd med byplan. Forslagsstiller tenker at området skal bygges ut over en 20 års periode.

Varsel om planprogram og planoppstart

Må inkludere alle veibreddene i planavgrensningen.

Rådhusvegen må reguleres med et nytt tverrsnitt og tas med i sin helhet ned til Furusethgata.

Kulturminneplanen

Grenser til Linjebo med høy verneverdi. Kunst i offentligrom er ønskelig.

Veier og parkering

Det vises til plan for grønn mobilitet og at denne vil være førende for utvikling av området. UK ser for seg at det er bilfritt. At området blir på forgjengerne sine premisser.

UK ønsker minst mulig kjøring i området. Helst bilfritt. Det stilles krav til trafikkutredning.

c:\users\maykri-ull\downloads\møtereferat fra oppstartsmøte for detaljregulering av s5 byplan - jessheim 20.08.2024.docx

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Bekkeåpning er viktig. UK presiserer at dette ikke i særlig grad er beskrevet eller nevnt i planinitiativet. Det skal tilrettelegges for offentlig tilgjengelige arealer, parker og møteplasser.

Renovasjon

Mobilt avfallssug - viktig at renovasjonsbilen har en plass å stå. Ikke ved soveromsvinduene. Må være mulig å ev. koble seg på et sentralt avfallssug. UK ønsker mulighet for minigjenbruksstasjon. Kommunen kan kanskje kjøpe slike næringsarealer.

Vannmiljøet

Det må svares ut om tiltaket påvirker dette.

Beredskap

Risiko og sårbarhet i uterommet, gater mm. Kriminalitetsforebyggende.

Folkehelse

Se på kommunehelseprofilen med tanke på leilighetsfordeling, byrom og utforming av dette.

VA

Omfanget av VA-rammeplan tar utgangspunkt i detaljeringen. VA har alle tall på volumer på hva vi trenger med tanke på bekkeåpningen.

VA-rammeplan skal ta seg av hovedtrekkene innenfor området. Detaljene kan tas senere.

Hovedtrekkene er viktige for UK.

Blågrønn faktor

Det er krav om blågrønn faktor. Konsept og bruk av vegetasjon i planen må komme frem tidlig. Det stilles krav til stedegen vegetasjon for økt biomangfold i byen.

Konsekvensutredning (KU)

KU skal vurdere den sosiale infrastrukturen, andel boliger og næring.

Viktig med det sosiale, bygulvet og kvaliteter.

Det skal skilles på hva som inngår i KU og det som beskriver planen. Metode skal beskrives. KU skal gi mer kunnskap til alle og belyse konsekvensene ved ulike valg. I KU'en beskrives vedtatt parallelloppdrag som 0-alternativ.

For krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen vises det også til kommunens veileder for reguleringsplaner.

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

Planprogram, planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varslingsmateriale bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning.

Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale. Det skal varsles ev. opphevinger av planer.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 6 uker ved planprogram og KU. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden.

Den videre prosessen

Ved møter i kommunen er det viktig at aktuelle parter er orientert.

Forslagsstiller utarbeider en fremdriftsplan. Fremdriftsplanen skal vise viktige milepæler, som viktige oversendelser, når temaplaner skal være ferdige, medvirkningsmøter og lignende.

Det skal være en egen plan for medvirkning. Minimumskravene i pbl. er ikke tilstrekkelig for et så viktig område.

Forslagsstiller mener et utkast til planprogram kan komme om 2-3 uker etter møtereferatet. Ønsker å varsle planprogram i september.

Kommunen igangsetter internt arbeid for å avklare behov knyttet til sosial infrastruktur og mulig kjøp.

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*. Denne finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Annet

Hovedkontaktperson for utbygger er plankonsulent Berit Marie Sivertsen, Plan 1.

Etterskrift: kommunens kontaktperson og saksbehandler er May Kristine Andersen, saksbehandler regulering.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 23.8.2024. Tilbakemelding ble gitt 29.08.2024. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 30.08.2024.

Med hilsen

May Kristine Andersen
rådgiver

Vedlegg

20240912 Planprogram Sentrumslunden Jessheim
20240905_Sentrumslunden Jessheim_Planområde_1-2000 i A3
20240912 Sentrumslunden Jessheim. Varsel regulering og offentlig ettersyn av planprogram Sentrumslunden Jessheim. Kunngjøring

c:\users\maykri-ull\downloads\møtereferat fra oppstartsmøte for detaljregulering av s5 byplan - jessheim 20.08.2024.docx

Vedlegg

Møtereferat fra oppstartsmøte for detaljregulering av S5 Byplan - Jessheim 20.08.2024