



Plan1 As
Postboks 373 Vestad
2403 Elverum

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
22/10916 - 9 Ingvild Ytterdal 16.02.2023

Referat fra oppstartsmøte, Energivegen 4

Sakstittel: Energivegen 4	Gnr./bnr.: 7/186
Forslagsstiller: Rognstad Eiendom AS	Fagkyndig: Berit Marie Sivertsen, Plan 1
Møtedato: 2. februar 2023	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 16. februar 2023	Referent: Sindre Cedell

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Berit Marie Sivertsen	Plan 1, fagkyndig	bms@p1.no
Håkon Rognstad	Rognstad Eiendom, forslagsstiller	håkon@rognstad.no
John Steinar Brun	Jessheim arkitekter	jsb@jessheim-arkitekter.no
Anita Nordstrand	UK, bolig med bistand	Anita.nordstrand@ullensaker.kommune.no
Ingunn Servold	UK, regulering	Ingunn.servold@ullensaker.kommune.no
Ingvild Ytterdal	UK, saksbehandler	Ingvild.ytterdal@ullensaker.kommune.no
Sindre Cedell	UK, tospannspartner	Sindre.cedell@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Formålet med planendringen er å ta inn tillegg i pkt. 4.1 i bestemmelsene til detaljreguleringen for Energivegen 4, om at tjenesteyting også omfatter omsorgsboliger. Planendringen omfatter også endring av grad av utnytting, høyder/inntrekking av fasader og plassering av trafo. Det er søkt om å gjennomføre planendringen etter enklere behandling.

Planstatus

Området er avsatt til næringsbebyggelse i kommuneplanens arealdel fra 2021. Gjeldende detaljregulering for Energivegen 4 ble vedtatt 04.04.2017. Her er området regulert til kombinert bebyggelse og anleggsformål. Iht. planbestemmelsene kan det etableres forretning, verksted, håndverksvirksomheter, kontorer og tjenesteyting, med tilhørende lager og utstillingslokaler. Tjenesteyting omfatter idrettshall/treningssenter, servicevirksomhet, undervisning, lege/tannlege/fysioterapi og tilsvarende, konsulentvirksomhet, servering/kafé, samt overnatting i tilknytning til disse virksomhetene.

Forslagstiller søkte om dispensasjon fra reguleringsformål for å tilrettelegge for etablering av omsorgsboliger på planområdet. Søknaden ble godkjent av kommunestyret, men påklaget av statsforvalteren, som omgjorde kommunestyrevedtaket.

De har fortsatt en gyldig igangsettingstillatelse på deler av bygget, som de kan benytte seg av.

Planforslaget

Det er foreslått etablering av omsorgsboliger i fjerde etasje, på toppen av flerbrukshallen. Det har blitt inngått en intensjonsavtale mellom kommunen og forslagstiller om etablering av omsorgsboliger i Energivegen 4, ettersom det er et stort behov for omsorgsboliger i kommunen. Planinitiativet foreslår tilrettelegging for 12 omsorgsboliger, 6 på hver side av bygget. Boligene vil ha tilgang til private terrasser i tillegg til felles takterrasse. Det er tenkt at beboerne skal ha tilgang til flerbrukshallen i bygget.

Forslag til planendring er ikke i tråd med kommuneplanens arealdel, der hvor området er avsatt til næringsformål.

Avklaringer

Regulering startet møte med å spørre om forslagsstiller ønsket å presentere noe før kommunen gikk igjennom kommentarene til forslaget. Forslagsstiller ønsket heller å svare ut fortløpende.

Regulering forklarte at bakgrunnen for at planforslaget hadde vært oppe som notat i formannskapet var at det er kommet et politisk vedtak på at formannskapet skal informeres om alle reguleringssaksprosesser. Saken skulle vært oppe til ordinær oppstartsak før oppstartsmøte, men administrasjonen vurderte det til at dette var en politisk kjent sak med flere positive politiske vedtak tidligere slik at det ikke var nødvendig med oppstartsak.

Regulering gikk igjennom innspill som hadde kommet inn til intern høring av planforslaget. Kommunen pekte på at illustrasjonene i det innsendte materialet var vanskelig å lese og at det var vanskelig å skjønne hva som var medregnet i MUA.

Helse påpekte det bør endres ordlyd i planbeskrivelsen, slik at det ikke står at brukergruppen ikke kan rømme. At en brukergruppe ikke kan rømme vil oppfattes som velig negativt for mange. Dette bør beskrives på en annen måte.

Uteoppholdsareal

Forslagsstiller forklarte at de medregnet 25 kvadratmeter med takterrasse/balkong per boenhet. Vinterhagen er resten. To vinterhager og en takterrasse. Det er ikke medregnet areal på terreng som uteoppholdsareal til boenhetene. Regnestykket blir derfor 25 m² x 12 boenheter + 117 m² takterrasse + 160 vinterhage= 577 m² uteoppholdsareal.

Vinterhagene bygges som varme rom. Størrelsen på disse er oppskalert etter medvirkning fra tilsvarende prosjekt i Stryn. Der de påpekte at det var utvidet vinterhager som de savnet. Det er ikke tiltenkt at andre brukergrupper i bygget skal ha tilgang til disse fellesområdene med takterrasse og vinterhage. Forslagsstiller viste at det som var prosjektert på terreng er offentlig rom og ikke planlagt til ute oppholdsareal.

Regulering påpekte at det vil være hensiktsmessig å avsette areal på terreng til uteoppholdsareal for boenhetene. Dette bør utformes som en hage med tilrettelegging for ulike sosiale aktiviteter. Et areal som er skjermet for offentligheten. Dette ville styrket planen og prosjektet. Det bør planlegges for at brukergruppen vil være mye ute på sommertid.

Helse påpekte at det er vanskelig å tallfeste behov for uteareal da det er stor variasjon i brukergruppen på hvor aktive de er. Det er i utgangspunktet to brukergrupper, og her er det mest aktuelt med yngre mennesker som flytter hjemmefra som er mer aktive en eldre.

Regulering påpekte at det ved en ordinær boligplan kreves at felles uteoppholdsareal må være på bakkenivå, og at kun 5 kvadratmeter balkong per boenhet kan medregnes i MUA.

Helse ønsket at det var mulig å få til et skjermet område på terreng, og at dette ville styrket saken veldig.

Forslagsstiller lurte på om det var mulig å få til dette på sør-vest hjørne av reguleringsplanen. De lovte at de skulle se videre på dette.

Forslagsstiller skjønnte heller ikke hvorfor det var behov for vei langs etter fasaden på fire meter i bredde på vestsiden av bygge. Dette ble uavklart i møtet.

VA-prosjekteringen er ferdig, og tilkoblingen til offentlig vann- og avløp er gjennomført. Såla er ferdigstøpt.

Helse påpekte at det bør detaljprosjektertes med flere dører internt i hver boenhet. Det må være blant annet dør fra bad inn på soverommet. Helse og forslagsstiller ble enige om at de vil ha dialog senere i prosessen om detaljer. Dette er detaljer som ikke har innvirkningen på reguleringsprosessen. Helse og forslagsstiller ble også enige om at kommunen v/Nina skal ta initiativ til et særmøte med forslagsstiller, Nina, Pål Arne og Helge for å gå igjennom forhåndstegninger om sak til husbanken.

Parkering

Helse påpekte at det må omprosjekteres parkering for prosjektet med tanke på omsorgsboligene, og at selv om det vil være en brukergruppe som ikke kjører bil selv fortsatt har bil. Disse vil ofte også være større biler tilrettelagt for brukergruppen med ramper og tilsvarende. Dette vil derfor være nødvendig med HC-plasser for disse. Dette må komme inn i reguleringsplanen. Det bør også fastsettes da dette er et formål og behov i planen som ikke vil endres over tid. Dette vil komme i tillegg til parkering for ansatte.

Forslagsstiller forklarte at hele kjelleren er regulert til næring og parkering. Men at det ikke vil være mulig å kjøre større biler ned. Forslagsstiller skulle se på hvor disse kunne plasseres.

Regulering mente det måtte sendes inn nytt fullstendig regnskap for parkeringsdekning for hele prosjektet ved innsendelse av nytt planforslag, og at det må påregnes krav om HC-plass for boenhetene. Det må regnes med utgangspunkt i kommunens nye parkeringsnorm i kommuneplanen. Parkeringsnormen er nylig vedtatt uten bemerkninger, så kommunen forventer at det ikke vil komme innspill på dette hvis man følger normen. Det må også legges til rette for ladepunkt for el-bil i henhold til kommunens parkeringsnorm. Det vil også være fordelaktig å få med en tekst i planbeskrivelsen om samarbeidet med biltema og parkering.

Forslagsstiller forklarte at det kom litt utydelig frem i det innsendte materialet til bestillingen om oppstartsmøte at samarbeidet om parkering med Biltema ikke har noe med boligene å gjøre. Denne avtalen var med tanke på næring. Parkering i kjeller er tiltenkt skole, idrett, kontorvirksomhet, samt omsorgsleiligheter med ansatte.

Kommunen spurte hvilke skole-konsept det er tiltenkt i prosjektet. Forslagsstiller forklarte at dette er en blandingskole og ikke definert. Det er unntatt offentligheten. Ble ikke utgitt på møtet.

Sykkelparkering

Helse påpekte også at det er veldig mange i denne brukergruppen som har store sykler. Trehjulssykler, tandemcykler og annet brukerstyr som blant annet rullestoler, elsykler, etc. Dette er hjelpemidler og brukerstyr som tar stor plass, og langt mer enn en vanlig sykkeloppstillingsplass. I kommuneplanen, med en sykkelparkeringsnorm på 2 per enhet, er det oppgitt bestemmelser om at minimum 5 % av alle sykkelparkeringsplasser skal være tilpasset ulike typer som lastesykkel og sykkelvogn etc. Her må man nok legge til grunn at alle sykkelparkeringsplassene tilhørende omsorgsboligene må være tilpasset slike store sykler. Det vil også være veldig viktig med lademulighet for alle plassene med tanke på lading av rullestoler, elsykler, etc.

Høyde

Regulering mente det ville være hensiktsmessig at det kom tydelig frem i planbeskrivelsen hvilke vurderinger som forslagsstiller har gjort rundt økningen i høyde. Det er en økning på en halv meter. 0,5 meter. Kommunen hadde ingen ytterligere kommentarer annet enn at fjernvirkninger av endringen bør også komme bedre frem i illustrasjonene.

Byplanen

Kommunen informerte om arbeidet med revideringen av byplanen i kommunen der det ligger et viktig transformasjonsområde rett syd for planområde. Området som er navngitt K6 omfatter fra og med Brannmannsvegen og sydover til Henrik Bulls veg, og mellom Jessheimvegen i øst og jernbanen i vest. Revideringen av byplanen er fortsatt i tidlig fase og er forespeilet lagt ut på høring før sommeren 2023. Området K6 i revideringsforslaget inneholder tiltak som stengning og fjerning av Brannmannsvegen. Der det er foreslått ekspress-sykelvei med gangveg og åpning av bekk i samme trase. Det er foreslått ny krysning for gående og syklende under Jessheimvegen i tilknytningen til bekkeåpningen. I krysset Industrivegen og dagens Brannmannsvegen er det foreslått en større park. Forslagsstiller ble informert om at ved et slik plangrep vil Energivegen og Industrivegen ha adkomst til Jessheimvegen fra nord, mens utviklingen i K6 vil ha adkomst fra sør og Henrik Bulls veg.

Kommunen mente det vil være fordelaktig og vite hvilke premisser den nye byplanen har for området før en behandling av Energivegen 4. Kommunen mente det ville være best for planen å

vente på byplanen da Energivegen 4 vil ha store fordeler av blant annet en stor tilliggende park. Kommunen anerkjente at det var et optimistisk estimat å forvente at forslaget til ny byplan blir lagt ut på offentlig ettersyn før sommeren, men man vil få en bedre oversikt over premissgivende forhold gjennom denne overordnede planen.

Forslagsstiller ga ikke uttrykk for at det var et alternativ å vente på vedtak av ny byplan da byggeprosjektet allerede var i gang, og både rammetillatelse og igangsettingstillatelse var gitt fra kommunen. Disse gjaldt ikke hele prosjektet og de var i prosess med å søke om flere mindre dispensasjoner, blant annet økning på høyde med en halv meter. Forslagsstiller var tydelig på at de ville fortsette å bygge prosjektet uavhengig av hvordan reguleringsprosessen ville utvikle seg. Hvis det ikke ville være aktuelt med omsorgsboliger ville det bli kontorer i de samme lokalene.

Regulering mente det var viktig at informasjon og resultatet av disse dispensasjonssakene ble videreformidlet fortløpende i planprosessen slik at det ble riktig endringer som blir hørt i planprosessen.

Forslagsstiller informerte om at de hadde innhentet godkjenning fra arbeidstilsynet om 80 arbeidsplasser i bygget. Dette var utenom arbeidsplassene tilknyttet omsorgsboligene.

Renovasjon

Det forstås at bygget vil ha flere funksjonaliteter og at dette innebærer avfall tilhørende næring, i tillegg til omsorgsboliger. For næringsavfall er eier, ut fra forurensingsloven §32, pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte. Det må avklares om omsorgsboligene skal iberegnes i den kommunale henteordningen.

Generelt vil det settes krav til at avfallshåndtering skal være fysisk adskilt fra øvrig varehåndtering, når det gjelder de interne transportveier. Standplass (oppstillingsplass) for henting av næringsavfallet, skal vises ivaretatt med inntegnet sporingskurver for hente- og kjøremønster.

Forurensning/støy

I forbindelse med søknad om dispensasjon ble det lagt fram en støyrapport utarbeidet av Norconsult. Kommunen mente det måtte sendes inn en ny støyrapport da den gamle tok stilling til et prosjekt med andre løsninger.

Forslagsstiller var allerede i gang med revidering av støyrapporten, og det vil bli sendt inn en ny støyrapport for hele prosjektet med planforslaget. Det som de hadde sett til nå vil ikke ha innvirkning på prosjektet.

Merknad fra miljøretta helsevern:

Planforslaget gjelder oppføring av bygg for tjenesteyting der endring av detaljreguleringen også omfatter omsorgsboliger. Per i dag er dette et næringsområde og ikke å regne som egnet sted for boligformål. I detaljreguleringen for Energivegen 4, Jessheim, vedtatt 04.04.2017 er planområdet regulert til kombinert formål av bebyggelse- og anleggsformål, parkerings-plasser og grønstruktur.

Forskrift om Miljørettet helsevern har som formål å fremme folkehelse og bidra til gode miljømessige forhold og sikre befolkningen mot faktorer som kan ha negativ innvirkning på helsen. Konkrete eksempler på slike negative faktorer kan være støy, forurensning og trafiksikkerhet. Planen tar for seg et transformasjonsområde som vil være i vekst og utvikling i lang tid. Det er derfor viktig at det tas hensyn til særlig disse faktorene som omhandler støy, forurensning, trafiksikkerhet samt at det tilrettelegges med grønnstruktur når det skal tilrettelegges for boligformål, i dette tilfelle omsorgsboliger for en sårbar brukergruppe.

Det skal etableres et flerbrukshus som skal inkludere treningstilbud og ulike aktiviteter. 4. etg skal romme omsorgsboliger. Det vil være viktig å tilrettelegge forholdene slik at det ikke oppstår interessekonflikter på tvers av brukergruppene i området. Omsorgsboligene må skjermes for støy fra omgivelsene og sikres tilstrekkelig med lysforhold. Boligene skal ha terrasser og vinterhage som erstatning for uteoppholdsareal på bakkenivå. Det vil likevel være viktig at det etableres grønnstrukturer for uteopphold som binder områdene sammen.

Miljørettet helsevern – Øvre Romerike vil i tillegg bemerke at reguleringsbestemmelsene ikke inneholder noen bestemmelser som regulerer støy, støv og trafiksikkerhet i anleggsperioden. Med tanke på at planområdet skal ligge relativt nært boligbebyggelse kan det være hensiktsmessig å regulere støy og støv knyttet til bygge- og anleggsvirksomhet Generelt bør det utarbeides en prognose for anleggsstøyen, og rutiner for varsling av naboer iht. T-1442. Det bør fastsettes at det finnes en plan for tiltak mot forekomst av støv.

Vannmiljø

Skriftlig merknad om vannmiljø som ble kort oppsummert i oppstartsmøtet:

Tiltak som medfører fare for forurensning av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Formålet med vannforskriften er å beskytte og om nødvendig forbedre miljøtilstanden i alle elver, innsjøer, grunnvann og kystnære områder. Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke/forringe vannforekomster i nærheten, om tiltaket kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften og om vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.

Tiltaksområdet ligger rett ved vannforekomsten 002-3997-R Nordbytjernet bekkefelt som ligger i Leira-Nitelva vannområde. Informasjonen som vannforekomsten i Vann-nett sier at det er svært dårlig økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Tiltaksområdet ligger også like ved vannforekomsten 002-4171-R Horsla, som er i Øyeren vannområde. I Vann-nett har Horsla dårlig økologisk tilstand og god kjemisk tilstand.

Det er mål om at vannforekomstene skal oppnå god tilstand, og tiltakene i planen må ikke redusere muligheten for å nå miljømålene i vannforekomstene. I området ligger også grunnvannsforkomsten 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 (heves eller senkes).

Det er mulig at det er aktivitetene i anleggsfasen som vil ha størst påvirkning på vannmiljøet. Avrenning fra området under anleggsarbeid vil kunne medføre midlertidig påvirkning/utslipp av

forurensning til nærliggende vannforekomster. Problemstillingen om midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til vannforekomstene må innarbeides i miljøoppfølgingsplan eller andre miljødokumenter som legges til grunn for anleggsarbeidene, slik at nødvendige tiltak blir iverksatt for å ivareta vannmiljøet også i anleggsperioden.

Utslipp fra anleggsarbeid med mulig negativ påvirkning på vannforekomster kan omfatte:

- avrenning av partikler fra graving og anleggsarbeid
- avrenning av nitrogen fra sprengstoffrester ved sprengningsarbeid eller i fyllmasser av sprengstein (vil kunne foreligge som ammoniakk, akutt giftig for vannlevende organismer, ved høy pH i avrenningsvannet)
- avrenning av skarpkanta partikler fra sprengningsarbeid/fyllmasser av sprengstien
- avrenning av vann med høy pH i forbindelse med støpe-/betongarbeider
- avrenning/søl av olje/drivstoff fra anleggsmaskiner

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Nina skal ta initiativ for å ta kalle inn til et særskilt møte for godkjenning for husbanken. Dette har ingen innvirkning på reguleringsplanprosessen.

Forslagsstiller skal sende inn komplett planforslag.

- Ny oppdatert planbeskrivelse for hele planen. Der det kommer eksplisitt tydelig frem hva som er endringen fra opprinnelig plan, i kart og bestemmelser. Det må også beskrives godt hvilke type medvirkning som er gjennomført og hvilke vurderinger og endringer de har ført til i prosjektet.
- Nye bestemmelser.
- Nytt reguleringskart med alle endringene, høyde, etc.
- Ny støyutredning for hele planen.
- Oppdatert situasjonsplan.
- Oppdatert illustrasjonsplan, der det kommer tydelig frem hvilke fjernvirkninger prosjektet vil ha.

Det må komme frem hvem som bør høres ut over vanlige instanser.

Kommunen skal sende til forslagsstiller innspill som har kommet inn til høring av planprogrammet til byplanen fra viken fylkeskommune og statsforvalteren i Oslo og Viken.

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.

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 varslingsfrist på 4 uker ved ordinær varsling, og minimum 3 uker ved forenklet planprosess. Det skal også legges ved 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.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Forslagsstiller bes om å sende fakturaadresse til saksbehandler.

Det vises til veileder for private planforslag. 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 8. februar 2023. Tilbakemelding 15. februar. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 16. februar 2023.

Med hilsen

Ingvild Ytterdal
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Rognstad Eiendom As

Kvennstuvegen 2

2090

Hurdal