



Møtereferat oppstartsmøte - revidert 21.02.22

Saksbehandler: Sissel Karin Andersen
Vår referanse: 21/4500- 23
Dato: 23.02.2022

Presisering etter møte 21.02.22.

I møte 21.02.22 med Berit Marie Sivertsen, Cato Åslie og Andreas Broch for utbyggersiden og May Kristine Andersen og Sissel Andersen fra Ullensaker kommune, ble referatet gjennomgått med tanke på forståelse av noen punkter i det. Presiseringer som ble gjort er lagt inn med kursiv i referatet og datert 21.02.22.

Tema	Detaljregulering for Nordbyjordet
Dato	20.12.2021
Sted	Teamsmøte
Referent	Sissel Andersen

Deltakere	Rolle	Virksomhet
Berit Marie Sivertsen	Plankonsulent	Plan1 AS
Cato Åslie	Tiltakshaver	Sørholtet Utvikling AS
Andreas Broch	Arkitekt	Arconsult AS
Sarah Huang	Regulering	Ullensaker kommune (UK)
Sissel Andersen	Regulering	Ullensaker kommune (UK)

Bakgrunn

Kommunen har mottatt planinitiativ for detaljregulering av nordre del av Nordbyjordet, gbnr. 175/1, Jessheim.

Planområdet omfatter den skogbevokste delen av eiendommen gbnr. 175/1, som ligger sør for Jessheimvegen og øst for Trondheimsvegen. Hele planområdet er på ca. 90 dekar. Den delen som utgjør gbnr. 175/1 er på ca. 71 dekar. Også eksisterende boligeiendommer langs Trondheimsvegen inngår i planområdet, samt tilliggende del av Trondheimsvegen, og tilliggende del av eiendommene gbnr. 19/6 og 19/346 i øst som er regulert til grøntområde.

Området foreslås regulert til boligbebyggelse med tilhørende uteoppholdsarealer og adkomst, samt områder med grønnstruktur.

Adkomsten til området er planlagt fra Trondheimsvegen x Karl B. Nordbys veg.

Planstatus

Kommuneplan:

Planområdet er i kommuneplanens arealdel avsatt til framtidig boligbebyggelse, mens eksisterende boligeiendommer langs Trondheimsvegen er avsatt til nåværende boligbebyggelse.

Kommunestyret vedtok i møte den 07.09.2021, under sak 87/21 «Kommuneplanens arealdel - endring av formål for del av Nordbyjordet», følgende:

1. Del av Nordbyjordet, innspill nr. 2019-98, avsettes med boligformål i kommuneplanens arealdel, jf. kartutsnitt i saken.
2. Arealet legges innenfor grønn linje i kommuneplanen.

3. Krav til bebyggelse: Arealet skal utvikles med variasjon og høy estetisk verdi. Det tillates kombinasjon av eneboliger og tomannsboliger med fordeling 70% eneboliger og 30% tomannsboliger. Blokkbebyggelse tillates ikke.

4. Adkomstløsning fastsettes i reguleringsplanen.»

Tidligere igangsatt detaljregulering:

Hele Nordbyjordet var tidligere avsatt til framtidig boligbebyggelse i kommuneplanens arealdel. Det ble i 2019 igangsatt prosess med regulering av området, både nordre og søndre del av eiendommen gbnr. 175/1 øst for Trondheimsvegen. Varsling om oppstart av detaljregulering ble gjort i august 2019.

Utarbeidelsen av planforslag for Nordbyjordet ble så satt på vent da Kommunestyret i møtet den 23.06.2020, under sak 77/20, vedtok at «Nordbyjordet 2019-98 blir LNF i sin helhet. Inkludert stripe langs Trondheimsvegen ved Nordbytjernet.»

Gjeldende reguleringsplaner:

Sør og vest for den ubebygde boligtomta gbnr. 175/153 er Trondheimsvegen, gang- og sykkelveg og krysset med Karl B. Nordbys veg regulert i *reguleringsplan for Gang/sykkelvei langs Trondheimsvegen*, ikrafttredelse 16.06.1982.

Nord for gbnr. 175/153 er Trondheimsvegen, gang- og sykkelvegen og støyskjerm regulert i *detaljreguleringen for V23 og V24, samt veitilknytninger på begge sider av E6 ved Jessheim*, vedtatt 16.06.2014.

Reguleringsplanen for *Sydholtet* i øst ble vedtatt 24.01.1994, med korrigerende av plangrense mot nordvest, vedtatt 02.03.1994. *Reguleringsplan/ending utvidelse av Sørholtet i Nord* ble vedtatt 23.08.99.

Jessheimvegen nord for Nordbyjordet er regulert i *reguleringsplan for Rv 174 Algarheimsvegen - Jessheim nord*, vedtatt 29.04.96 og 24.06.97.

Eksisterende boliger mot Trondheimsvegen er ikke regulert tidligere.

Tiltakshavers presentasjon av planinitiativet

Innsendt planinitiativ er noe endret fra alternativene vist i dialogmøtet 11.11.2021. Ny bebyggelse foreslås med variasjon i høyde, form, farge og takutforming. Antall boenheter er foreløpig satt til mellom 85-90.

Det må sees nærmere på hvor de ulike boligtypene – frittliggende og kjedede eneboliger og tomannsboliger – skal plasseres i videre prosjektering. Det er ønskelig med blanding av alle boligtypene på begge områder, da planområdet er todelt.

~~Nå er det tenkt at bebyggelsen mot eksisterende bebyggelse i øst skal være på tre etasjer, da grøntdraget, som blir utvidet til 20 m, vil fungere som en buffer som skjermer for innsyn mellom ny og eksisterende bebyggelse.~~

~~Om lag 15 % av bebyggelsen er foreløpig tenkt i tre etasjer, resterende i to etasjer.~~

Presisering 21.02.22.

Overstrøket tekst utgår og erstattes med:

Det er ønskelig med noe bebyggelse i tre etasjer. Nøyaktig andel er for tidlig å anslå. Dette blir presentert mer detaljert i den videre planprosessen.

Planområdet er relativt flatt. Form og farge må også videreutvikles i prosjektering. Hva som er best med tanke på plassering av bebyggelse må videreutvikles og sees i sammenheng med innkomne merknader til varsel om oppstart.

Det er avsatt en ballbinge samt tenkt areal for akeplass nordvest i planområdet.

For renovasjonsløsning er det blitt sett på molokk og foreløpige plasseringer. Dette må også prosjekteres videre.

Adkomst blir fra eksisterende kryss Trondheimsvegen x Karl B. Nordbys veg. Trafikkanalyse er gjort. Veggen skal standardheves og skal være innenfor dimensjonerende krav.

Gangstier er lagt inn nordvest, nord og øst i planområdet.

Informasjon fra kommunen

Det vises til oppstartsmøte av 25.06.2019. Noe av informasjonen som her ble gitt, gjelder fortsatt.

Vann og avløp

- Det vises til informasjon gitt i oppstartsmøte av 25.06.2019.
- Det må utarbeides VAO-rammeplan inkludert overvann til 1. gangs behandling av reguleringsplanen som skal godkjennes av VARV. Se sjekklister for VA rammeplan på kommunens hjemmeside.
- Overvann håndteres etter 3-trinnsstrategien med klimafaktor min. 1,5. Klimafaktor gjelder 20 års regn.
- Plassering av pumpestasjon må fremgå av regulering. Illustrasjonsplan bør vise pumpestasjon/spillvannstasjon. Adkomstmulighet til disse må evt. avsettes.
- Det må redegjøres for flomveger og tiltak, også utenfor planområdet.
- Spillvannet skal mot nord, ikke øst. Kan da være aktuelt å sanere noe av det som ligger i Trondheimsvegen. Samarbeid med VARV kan være aktuelt da det ligger noen ledninger i området.
- Bestemmelser i dagens kommuneplan gjelder. Viser særlig til kap. 9 og 14.
- Det er mottatt såpass lite informasjon om VA at det er vanskelig å gi gode tilbakemeldinger. VAO-rammeplanen må være førende for hvordan arealplankartet og bestemmelsen skal se ut.

Etterskrift:

- *Areal for overvannshåndtering avsettes i plankart og sikres med bestemmelser.*
- *VAO rammeplan redegjør for oppnåelse pre-akseptert krav til slokkevann for aktuell bebyggelse.*

Renovasjon

Det ble i oppstartsmøtet avklart at kommentarer fra VARV-enheten v/renovasjon blir ettersendt. Kommentarene legges inn her som etterskrift:

Etterskrift

- *Renovasjonspunktene ser ut til å være plassert innenfor hentekravet på 100 m.*
- *Kommunens renovasjonsforskrift må følges.*
- *Eksisterende vei, Karl B. Nordbys veg kan syntes noe for smal og planforslaget må vise kjørevei og sporingskurver etter gjeldende regelverk.*
- *Standplasser i fm nedgravde renovasjonsløsninger er utfordrende og skal tilrettelegges etter gjeldende krav.*
- *Avfallsbrønner med innvendig sekk ønskes å fases ut av bruk i Ullensaker og kommunen oppfordrer derfor til å benytte annen nedgravd renovasjonsløsning som tilfredsstillende de gjeldende hentekrav.*
- *Bli det kommunal vei, skal det avklares med kommunens veimyndighet type standplass.*
- *Ny renovasjonsnorm vil kreve nytt dimensjoneringsgrunnlag, hvor det blir krav om flere containere med færre antall boenheter pr fraksjon enn det som er i dag. Dette er spesielt for rest/mat + papir.*
- *Gjeldende krav til dokumentasjon i de forskjellige planprosesser vil fremgå på kommunens nettside*

Ny renovasjonsnorm (for Romerike, Viken) under utarbeidelse, vil stille krav til nedgravd løsning i form av nedgravde containere for inntil 100 boenheter. Avfallsbrønner med innvendig sekk ønskes å fases ut av bruk i Ullensaker.

Nytt dimensjoneringsgrunnlag (norm), vil utgjøre flere containere med færre antall boenheter per fraksjon enn det som er i dag. Dette er spesielt for rest/mat + papir).

Eksempel:

5 m3 containere vil for R/M få kapasitet til 25 stk boenheter (mot tidl 33)

5 m3 containere for Papir, vil få kapasitet til 18 stk boenheter (mot tidl 25)

I tillegg vil det kunne komme krav om å etablere areal for glass- og metall.

Standplasser i forbindelse med nedgravde renovasjonsløsninger er utfordrende – i og med at renovasjonskjøretøyet er avhengige av støttelabber ved bruk av hentearm for tømning av nedgravd løsning. Labbene øker bredden til bilen og det vil komme krav til at standplasser er utenfor kjørefelt på samleveien. Dette kravet er i samsvar med kommunens veinorm.

Ny renovasjonsnorm:

Tabell 1 – Valg av renovasjonsløsning etter antall boenheter

Type oppsamlingsenhet/renovasjonsanlegg	Antall boenheter
Beholdere på hjul	< 10 boenheter
Overflatekonteinere*	10-50 boenheter
Nedgravde konteinere/brønner, alle typer	10-100 boenheter
Mobilt avfallssug **	100-300 boenheter
Stasjonært avfallssug	> 300 boenheter

Nedgravde konteinere

Tabell 2 – Dimensjoneringsgrunnlag for nedgravde løsninger

Avfallstype	Minimumsverdi i liter per husstand per uke
Restavfall	75
Matavfall	25
Papp/papir	70
Plastemballasje	50
Glass og metall	10

Vei

Generelt:

- Trafikkanalyse må utarbeides (ved ÅDT over 1000 er det krav til gang og sykkelvei)
 - Forslagsstiller opplyser at trafikkanalyse er utarbeidet.
- Vegnormen må følges.

Fylkesveg:

- Viken fylkeskommune må høres i denne saken. (Påkobling til fylkesveg og tilknytning til gangveier i nord og vest.)
- Det vil bli forutsatt at teknisk plan for påkobling til fylkesveg godkjennes av Viken Fylkeskommune under offentlig ettersyn av planforslaget.

Adkomstveg på feltet og boligveier:

- Vestre del av den nye adkomstvegen med gangvei er lagt helt ut mot jordekanten. Dette området er avsatt til LNF-område i kommuneplanen. Det må redegjøres for hvordan areal for snøopplag og overvannshåndtering for veien skal løses. Areal for snøopplag og overvannshåndtering skal løses på eget område. Viser til kommuneplanen punkt 14.2 *Krav til lokal overvannshåndtering*.
 - Forslagsstiller tar dette opp med de som skal lage tekniske planer for veiene. Alternativt kommenterte forslagsstiller muligheten for å avtale med grunneier om at det kan tas på LNF-delen av eiendommen deres.
- Det må vises svingradius og målsetting på veiene i illustrasjons-/veiplan. Veiene skal være dimensjonert for store lastebiler.
- Er adkomstveien tenkt offentlig eller privat?
 - Forslagsstiller ønsker at hovedveien skal være kommunalt. Det må avklares nærmere med kommunen om hovednettets på feltet skal være privat eller kommunalt.
- Boligveier: er det tenkt snumulighet på egen tomt?
 - Forslagsstiller bekrefter at det er tenkt snumulighet på hver tomt for eneboliger. Det kan være mindre samleveier man tillater det på, ref. KP, men de med direkte tilgang/avkjørsel fra hovedvei vil ha det.

- Karl B. Nordbys veg er smal - er det behov for å forbedre den?
 - Forslagsstiller opplyste at vegen foreslås utvidet. Veien er privat. Må bli enig med eiere.

Gangforbindelser (gult i illustrasjonsplan):

- Det er foreslått flere interne gangforbindelser. Det må redegjøres nærmere for disse. (kvalitet på de ulike forbindelsene, gateløys, tilkobling til eksisterende forbindelser, ansvar for drift og vedlikehold)
 - Forslagsstiller kommenterer at gangforbindelse i vest er tenkt som snarvei til bussholdeplass. Forslagsstiller tenker at den er greit å få gruset, det samme med avstikkeren i svingen i nord. Videre må tilkobling til eksisterende forbindelser diskuteres med berørte grunneiere.

VARV-enheten kan gjerne kontaktes for spørsmål i videre planarbeid.

Støy

Støyrappport skal utredes iht. T1442/2021. Det bør avklares med Viken fylkeskommune om byggegrenser relatert til plassering av støyskjermer og VA-ledninger.

- Forslagsstiller kommenterer at støyskjermer langs eksisterende bebyggelse allerede er regulert. Det er også etablert voll i nordre del mot Jessheimvegen. Det skal sees nærmere på plassering ift. VA-ledninger.

Utforming og fjernvirkning

Iht. Kommunestyrets vedtak den 07.09.2021 og planområdet som et eksponert område fra hovedfartsårene inn/ut av Jessheim, bør ny utbygging spesifikt utformes med hensyn til fjernvirkning. Krav til estetikk og kvalitet er avgjørende for å sikre en variert utforming av planområdet.

Foreslått bebyggelse i illustrasjonsplan oppfattes litt monotont, mtp. rette rekker og kjeder. Boligene skal ha variasjon i høyde og aktiv fasade, herunder variasjon i farge- og materialvalg. Forskyvning av bygningskroppene bør tilstrebes.

Utforming av ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende nabobebyggelse. Det anbefales derfor saltak. Taktyper- og vinkler bør varieres.

Presisering 21.02.22

Overstrøket tekst utgår og erstattes med:

Det anbefales saltak som dominerende løsning, men også andre takløsninger i tillegg til saltak kan være akseptable, dersom tilpassing til eksisterende bebyggelse blir godt ivaretatt.

Det skal utarbeides en stedsanalyse som viser viktige siktlinjer, grønnsstrukturer, gangforbindelser og lignende som del av planbeskrivelsen. I tillegg skal det utarbeides en synlighetsanalyse.

Etterskrift

Kommunestyrets krav til bebyggelse for del av Nordbyjordet er «kombinasjon av eneboliger og tomannsboliger med fordeling 70% eneboliger og 30% tomannsboliger. Blokkbebyggelse tillates ikke». Mottatt illustrasjonsplan viser til sammen 88 boenheter, fordelt på 25 frittliggende eneboliger, 22 tomannsboliger og 41 eneboliger i rekke.

Det gjøres oppmerksom på at eneboliger i rekke kan oppleves å ikke være i h.h.t kommunestyrets intensjon. Kommunestyrets vedtak kan leses som en tydelig intensjon om at området ønskes utviklet med hovedvekt på frittliggende eneboliger (selv om dette ikke er presisert), og ikke mer konsentrert småhusbebyggelse (enebolig i kjede) slik det er foreslått.

Kulturminner

Da det kun er nordre del som skal videreutvikles, vil det være større avstand mellom boligfeltet og kulturminnene utenfor planområdet, noe som er positivt.

For å sikre opplevelsen av Krusestuen, Nordbytjernet og pilegrimsleden rundt tjernet og folkehøgskolen, bør det passes på at ny bebyggelse ikke overgår vernet bebyggelse i form og volum. Funkisstilen er kanskje ikke best tilpasset verneverdig bebyggelse.

Presisering 21.02.22

Overstrøket tekst utgår og erstattes med:

Funkisstilen er kanskje ikke best tilpasset eksisterende bebyggelse.

Fint om forslag til ny bebyggelse illustreres sør fra Trondheimsvegen, og vises fra ulike perspektiver, slik at man ser kulturminne til venstre og ny bebyggelse til høyre.

Illustrasjonene og perspektivene bør tas med i synlighetsanalysen (fjernvirkning) som del av planbeskrivelsen.

- Forslagsstiller kommenterte at man ser ikke helt koblingen mellom kommunens tilbakemelding og dagens planomfang, som er mindre i areal og ligger lengre ifra kulturminnene enn i forslaget fra 2019.
- Forslagsstiller opplyste at dagens marked etterspør funkisstil med flatt tak/pulttak mer enn tradisjonell saltak-bebyggelse. Forslagsstiller ønsker å etablere bebyggelse som har en stor grad av flatt tak og pulttak, og ber derfor om tydelige signaler rundt hvilke takformer som er ønskelige.
- UK tar opp dette internt og gir tilbakemelding til forlagsstiller etter avklaring.

Det utarbeides i disse dager en formingsveileder for Jessheim som kan være til inspirasjon. Den blir ferdigstilt i løpet av januar, og skal politisk behandles.

Kultur viser til prosjektet Ladderudløkka (på Råholt) som et godt eksempel - viser et moderne uttrykk med tilpasset volum og form.

Etterskrift

- *Administrasjonen ser det som ønskelig at det stilles krav om saltak på bebyggelsen (uansett typologi) for å ivareta eksisterende område- og nabolagskvaliteter.*

Utomhusområder

Det vises til krav til MUA gitt i kommuneplanens kap. 19 *Leke-, aktivitets- og uteoppholdsarealer*.

Det skal vises en god utforming og et variert innhold tilpasset alle. Utomhusplan kan, for å sikre kvalitet og utforming, bli juridisk forankret. Det skal vises hvilke arealer som er med i utregningen av uteoppholdsareal.

Arealer i gul eller rød støysone er ikke godkjent uteoppholdsareal. Jfr. Kommuneplanbestemmelse 19.4.1.

Krav til solinnfall: *"Felles uteoppholdsarealer være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00"*.

Grønnstruktur og gang- og sykkelforbindelser

Ny grønnstruktur må sees i sammenheng med eksisterende gang- og sykkelveier og grønnstruktur slik at det er gode tverrforbindelser mellom planområdet og tilgrensende områder. Eksisterende grøntdrag mellom nytt og eksisterende bebyggelse skal bevares i størst mulig grad. Planforslaget bør vise overordnede tanker ved grønnstrukturen, gangforbindelser og forholdet til ny Nordby stasjon.

Utredninger som skal være på plass til 1.gangsbehandling

Utredninger skal vise nåværende situasjon og framtidig situasjon med tiltaket, og beskrive løsninger som sikrer at tiltaket er i tråd med lover og forskrifter og med krav i områdeplanen for området.

- Synlighetsanalyse som viser fjernvirkning av tenkt bebyggelse. Denne bør vise overordnede tanker ved grønnstrukturen, gangforbindelser og forholdet til kulturminnene som er i nærheten og framtidig Nordbystasjon.
- ROS-analyse. DSB sin mal for ROS-analyse skal følges.
- Støyrapport
- Geoteknisk rapport og undersøkelse. NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet

mot kvikkleire skal følges.

- Trafikkutredning
- VA-rammeplan
- Renovasjonsplan
- Sol- og skyggediagram som minimum viser 21. mars, 21.april, 21.mai og 21.juni kl. 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00 og 20.00. Ref. Kommuneplanbestemmelse § 19.4.1 Krav til solinnfall skal "Felles uteoppholdsarealer være solbelyst til sammen 5 timer 1. mai, hvorav minst tre timer mellom kl. 15:00 og kl. 20:00."
- Illustrasjonsplan og snitt (inkludert bl.a. adkomst, snumuligheter, brøyting, brannoppstillingsplasser, frisikt og eventuelle støytiltak).
- En vurdering av om det kan finnes mulighet for grunnforurensninger, og i så tilfelle må det utarbeides en tiltaksplan (jfr. forurensningsforskriftens kap.2). Viser til kommuneplanens § 15. *miljøkvalitet*.

Listen er ikke uttømmende. Med forbehold om at det kan komme ytterligere dokumentkrav ved behov.

Videre fremdrift - varsel om oppstart

Forslagsstiller utvider varslingsgrensen i nord (annen veggrunn), langs Trondheimsvegen og i sørøst. Innsendte varslingsdokumentene revideres om nødvendig. Reviderte varslingsdokumenter oversendes saksbehandler for godkjenning etter nyttår.

Oppstart av forhandling om utbyggingsavtale inkluderes i varslingen. Frist for innspill settes til minimum 4 uker (+ for ferie). Nabo- og instanslister sendes etter godkjente varslingsdokumenter. Planen skal varsles i RB og kommunens hjemmeside. Det skal også sendes inn SOSI-fil av planomriss med flate og planID som er oppdatert etter ny planavgrensning.

Forslagsstiller ønsker nytt planID da omfanget av planen er endret.

UK oversender referatet for ettersyn etter nyttår og gir konkret tilbakemelding om takutforming.

Annet

- Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet. Det tas forbehold om at det kan komme etterskrift.
- Ved endringer i planforslag ved eller etter 1.gangsbehandling er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.
- Det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften.
- Det vises for øvrig til [Ullensaker kommunes veileder for private planforslag](#)

Etterskrift

Dokumentasjon av barnehage- og skolekapasitet:

- *Ved behandling av reguleringsplaner i Ullensaker kommune skal det foreligge en vurdering av både barnehagekapasitet og skolekapasitet i den kretsen reguleringen gjelder. Vurderingen skal basere seg på siste tilgjengelige data for befolkningsframskriving, og den skal også inneholde konsekvensene av den reguleringsplanen som er til behandling. Det vises også til skolebruksplan Ullensakerskolen 2021-2031 og kommunestyrets vedtak 7. sept. 2021.*
- *Det vises også til kommuneplanens 4.3.1. Det skal til førstegangsbehandling av detaljplan bla. annet dokumenteres barnehage og skolekapasitet.*

Presisering 21.02.22

Forslagstiller stilte spørsmål om hvem som skal gjøre hva i forhold til dokumentasjon av kapasitet. Det er etter møte avklart at forslagstiller må anslå hvor mange nye barn med behov for barnehage og skoleplass den planlagte utbyggingen vil føre til.

Vedlegg