



Plan1 As
Postboks 373 Vestad
2403 Elverum

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
20/10995 - 12 Ståle Fosli 24.04.2024

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering av Bekketunet, Gystadflaen, rundkjøring Rambydalsvegen

Sakstittel: <i>Bekketunet, Gystadflaen og Rundkjøring ved Rambydalsvegen</i>	Gnr./bnr.: 117/66, 117/606, 117/18, 117/13, 117/113, 117/89, 117/96
Forslagsstiller: Skedsmo Eiendom AS	Fagkyndig: Plan1 AS
Møtedato: 11.04.2024	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 24.04.2024	Referent: Ståle Hassel Fosli

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Henri Auer	Plan1 AS, fagkyndig	hau@p1.no
Kjell-Tore Skedsmo	Grefsen eiendom AS, forslagsstiller	ge@jessheim.net
John Arne Brennsund	Lindeberg eiendom AS	ja@lindebergeiendom.no
Ståle Hassel Fosli	UK, saksbehandler	Stale.fosli@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, tospannspartner	Atle.sander@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Arbeidene med omlegging av Rambydalsvegen har pågått siden kommuneplanen for perioden 2015 -2019 ble vedtatt. Det har vært en forutsetning for utvikling på de nærliggende utbyggingsområdene at Rambydalsvegen skulle omlegges eller utbedres.

Opprinnelig planlagt løsning med en omlegging av Rambydalsvegen til en ny rundkjøring som knyttet sammen med Ekornrudvegen og Algarheimsvegen bortfaller. Det foreligger en uforløst innsigelse knyttet til jordvern og forslagsstiller ser derfor på en ny løsning.

Det ønskes nå etablert en rundkjøring i dagens kryss mellom Rambydalsvegen og Algarheimsvegen. Rambydalsvegen skal i tillegg heves slik at en hensiktsmessig tilkomst til rundkjøringen fra Rambydalsvegen oppnås.

Det planlegges næringsbebyggelse ved dagens dagligvareforretning og i utvidelse av kombinasjonsområdene østover. I resten av kombinasjonsområdet og de øvre byggeområdene er det planlagt boligbebyggelse. Områdene er i kommuneplanen er angitt som 62, 91 og 56 mfl.

Grunneiere på eiendommene 117/13 og 117/96 har pr. i dag ingen planer for utvikling av deres tomter.

Planstatus

Dagens forretningsbygg og vegarealene omfattes av detaljreguleringsplan. De øvrige områdene er uregulerte.

Gjeldende kommuneplan har avsatt områder for næringsformål/kombinert formål/boligformål og grønnstruktur innenfor foreslåtte planavgrensning.

Kommuneplanen angir rekkefølgebestemmelser for utbyggingsområdene i planområdet:

Områdebetegnelse	Navn/sted	Rekkefølgekrav
2015-62 2015-91 2019-53 2019-55 2019-56	Gystad	Det tillates ikke etablert bebyggelse før nytt kryss Rambydalsvegen/ fv. 174 er etablert med tilhørende omlegging av Rambydalsvegen.
2019-56	Gystad	Helhetlig utvikling av området må sikres gjennom reguleringsplan, inkludert omlegging av Rambydalsvegen og nytt kryss Rambydalsvegen/ fv 174.
Byggeområdene langs Pinnebekken	Gystad	Ved utvikling av byggeområdene langs Pinnebekken på Gystad skal det sikres en tilstrekkelig bred grønnstruktur med mulighet for tursti/sikring av biologisk mangfold.

Planforslaget

Planinitiativet omfatter omlegging av Rambydalsvegen, etablering av nærings-, kombinasjon- og boligbebyggelse. Hovedelementene er i tråd med overordnede føringer. Rambydalsvegen foreslås endret ved at deler av den heves og at det etableres en ny rundkjøring i dagens kryss ved Algarheimsvegen. Dette for å forbedre den trafikale situasjonen i krysset. Tiltaket gjøres for å innfri rekkefølgekravet i kommuneplanen for å kunne utvikle utbyggingsområdene.

Det ble drøftet om det var hensiktsmessig å dele opp planforslaget, slik at bl.a. veganlegg ble regulert i egen plan. Som et utgangspunkt ble det vurdert at det var best å ha en helhetlig plan. Dersom det oppstår utfordringer i deler av planområdet under reguleringsprosessen, kan det vurderes om en oppstyking er hensiktsmessig.

Planavgrensning

Foreslått planavgrensning ble gjennomgått. Avgrensningen synes i hovedsak hensiktsmessig. Det ble diskutert foreslått avgrensning i vest hvor forslagstiller ønsker å utfordre kommuneplanens grønnstruktur langs Pinnebekken. Kommunen var negativ til å bruke dette arealet til bygge formål som ligger inntil Pinnebekken, og skulle komme tilbake med endelig tilbakemelding mht. varslingsområdet.

Ullensaker mener varslingsområdet skal følge kommuneplanens formål. Eventuelt ønske om å innskrenke grønnstrukturen må skje via kommuneplanrullering. Dette vil være hensiktsmessig for planforslaget i sin helhet. Mindre nødvendige overskridelser, slik foreløpige skisser viser, vil kunne tas med i planforslaget.

Konsekvensutredning

Plankonsulent hadde i planinitiativet vurdert at tiltaket medførte konsekvensutredningsplikt etter §8. Tidligere vurdering er på bakgrunn av opprinnelige planforslag. Ullensaker kommune mener tiltaket i hovedsak er i tråd med gjeldende plangrunnlag og at det ikke medfører krav til konsekvensutredning.

Planene

De foreløpige planene for de ulike planområdene ble presentert.

Kombinert område og boligområde (2019-56) øst for Rambydalsvegen

I boligdelen planlegges det en kombinasjon mellom konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse.

Det var skissert blokkbebyggelse på 4 etasjer og parkeringskjeller. Skissene utgjorde 144 leilighet med minste størrelse på 65m².

Det forelå ikke illustrasjoner er næringsdelen pr. i dag. Kommunen påpekte at man vil se en helhetlig planlegging av område hvor næringsområdene og boligområdene innpasses på en god måte.

Det er sentralt at næringsområdene fyller virksomheter som betjener, og styrker nærområdet. Foruten av utvidelse av forretningen ble flytting av pizzarestaurant «Gamle nabo», cafe, frisør og blomsterforretning drøftet som mulige virksomheter.

Reguleringsbestemmelsen må videreføre kravet i kommuneplanen om «strøkstjenede handel».

Det ble diskutert om en eventuell etablering av erstatningslokale for «Gamle nabo» ville kunne etableres i området før planprosessen og rekkefølgekravet var innfridd. En eventuell slik løsning vil måtte avklares via byggesak. Utfallet vil være usikker.

De øvrige boligområdene (2019-62 og 91) vest for Rambydalsvegen

Byggeområdene vest for Rambydalsevegen var illustrert med konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus og noen blokker i 2 og 3 etasjer.

Adkomst til boligeiendommene skjedde ved adkomstveg som i første del legges parallelt med Gamle Algarheimsveg.

Rekkehusene var illustrert med en variasjon i boligutforming som var positiv.

Boligtypene kan mikses i enda større grad, for å få mindre homogene delområder. Det anbefales også at man i det videre planarbeidet legger opp til variasjon i høyde, farger og takvinkler, på tross av at materialitet og takform anbefales å være i tråd med eksisterende områdekarakter.

Ullensaker kommune påpekt at bruken av blokkbebyggelse, spesielt inntil dagens småhusbebyggelse var uheldig. Ordfører mottok i forbindelse med høringsperioden i 2020 en henvendelse fra 367 innbyggere i nærområdet. Deres hovedargumentasjon var etablering av blokker i dagens relative landlige omgivelser. Øvrige momenter var knyttet til skolekapasitet, dyrket mark og infrastruktur.

Forslagsstiller påpekte de store opparbeidelseskostnadene som lå i rekkefølgebestemmelse for veganlegget. Kommunen hadde forståelse for det, men påpekte at dagens bebyggelse måtte hensyntas i den kommende planleggingen.

Omgivelsenes karakter bør i størst mulig grad bevares. Det er ikke ønskelig med større terrengendringer for å tilpasse bebyggelsen. Bebyggelse over 2 etasjer skal særlig illustreres og vises med 3d-illustrasjoner og snitt. Illustrasjonene skal vise bebyggelsen fra sentrale plasser fra luften og bakkeplan i nærområdet og fra nabobebyggelsen.

Generelle planfaglige temaer

Fellesfunksjoner

Det anbefales at det vurderes å etablere fellesfunksjoner innenfor planområdet. Dette kan være både utendørs og innendørs, og eksempel kan det være felles drivhus, parsellhage, verksted, selskapsrom, gjesteleilighet eller hobbyrom. Dette kan være et viktig ledd i å skape tilhørighet og eierskap i nabolaget. Samtidig som det bidrar til et trygt og bærekraftig nabolag.

Pinnebekken som kvalitet

Pinnebekken renner igjennom store deler av området, og er en sentral del av situasjonen av flere årsaker. Bekken må hensynstas på flere områder. Det anbefales at man i det videre arbeidet ser nærmere på hvordan man kan nyttiggjøre seg av de kvalitetene som ligger i en åpen vannføring, blant annet i forhold til rekreasjonsverdi. Dette vil kunne skape unike kvaliteter i området. Både med tanke på de nye boligene, og med tanke på det eksisterende nabolaget. Dette må ses i sammenheng med naturverdiene som også er omtalt i referatet.

Ferdselsårer

Det er viktig at man ser på ferdselsårer for gående- og syklende i den overordnede planleggingen.

Leilighetsfordeling

Forslagsstiller ønsker å bygge med store leiligheter. Kommunen er positiv til dette. Bestemmelse om leilighetsfordeling må utarbeides i reguleringsbestemmelsene.

Uteoppholdsareal

Boligene må ha tilstrekkelig uteoppholdsareal i tråd med kommuneplanens norm.

Uteoppholdsarealene skal være lokalisert slik at områdene har gode sol- og lysforhold, og er beskyttet mot trafikk, støy, forurensning, renovasjon, parkering, høyspentledninger og trafokiosker. Alt leke-, aktivitets- og uteoppholdsareal som inngår i arealberegningen skal ha støynivå under grenseverdien for gul støysone.

Parkering

Krav til parkeringsdekning vil måtte avklares i den kommende planprosessen.

Adkomst for 117/3

For eiendommen 117/3 er det ønskelig å se på adkomstsituasjonen. Eiendommen har i dag 3 adkomstmuligheter. Det er et ønske at eiendommen får adkomst i tråd med gjeldende vegnorm.

Trafikk

Hovedvegene i planforslaget forvaltes av Akershus fylkeskommune og må prosjekteres i tråd med fylkeskommunens retningslinjer. Det har vært dialog rundt mulig fravik i forbindelse med utforming av rundkjøringen.

Dersom adkomstveg inn i planområdet legges parallelt med Gamle Algarheimsveg, ønsker kommune at det ses på en helhetlig løsning for denne strekningen.

Kryssløsningen ved Rambydalsvegen og Røsslyngvegen må planlegges på en hensiktsmessig og trafikksikker måte. Ullensaker kommune kan kontaktes for videre drøfting av løsninger.

Ullensaker kommune mener gang- og sykkelveg langs Algarheimsvegen, fra rundkjøringen til Ekornrudvegen, må reguleres og opparbeides i forbindelse med etablering av tiltaket. Rekkefølgebestemmelse i reguleringsbestemmelsene må klargjøre når anlegget skal være ferdigstilt. Adkomstveger til byggeområde vil være private.

Vann og avløp

Det skal utarbeides en VA rammeplan for hele planområdet inkludert overvannshåndtering og sikring av flomveier. Det har i tidligere saker vært gjort mye arbeid og korrespondanse angående vann, spillvann og overvann innenfor området for dette planinitiativet. Ny VA-rammeplan bør bygge videre på allerede utført arbeid og korrespondanse som for eksempel:

- Tidligere avklaringer/informasjon i møterefater.
- VA-rammeplan inkluder overvannshåndtering.
- Flomvurdering av Pinnebekken.
- Kapasitetsvurdering av kulvert ved Lundtomta.

Kommunens VA-prosjekt «Pinnebekken» vil generelt forsterke kapasiteten i området for vann og spillvann. Lokal kapasitet og tiltak på eksisterende VA-ledninger må vurderes nærmere i VA-rammeplan. Kommunens VA-prosjekt «Pinnebekken» er i slutfasen. VA ønsker å komme med innspill til plan- og rekkefølgebestemmelser senere i prosessen.

Klima, natur og miljø

Pinnebekken utgjør en viktig del av et grønt nettverk av natur i et ellers intensivt utnyttet kulturlandskap. Området er oppholdssted for et opprinnelig biologisk mangfold. Raven bør beholde sin frodige natur og utvikle seg fritt. Eventuell tilrettelegging for rekreasjonsformål langs kantsonen må vurderes nøye opp mot hensynet til naturverdiene. Det bør sette bestemmelser om skjøtsel av området langs Pinnebekken. Ved betydelig hogst, eller tynning

må det søkes Statsforvalteren om dispensasjon fra Vannressursloven. Det skal stilles krav om miljøplan/miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen, slik at utbygger gjennomfører nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø.

Renovasjon

Eiendommene som inneholder boliger, skal det utarbeides situasjonsplan der plassering av riktig dimensjonert renovasjonsløsning er illustrert. Planen skal også vise kjøreveg fram til løsningen med gjennomkjøring, eventuell snumulighet/vendehammer der dette er nødvendig jf. § 13 i kommunens renovasjonsforskrift.

Kulturminner

Gystad 117/13

Tunet bør ved regulering gis hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, med bestemmelser som sikrer bygningene og synligheten fra den gamle hovedvegen.

Gystadflaen 117/13,606

Det må stilles krav antikvarisk til dokumentasjon før riving.

*Nærmere begrunnelse og orientering om kulturminnene i planområdet vedlegges referatet.

Forurensning/støy

Tiltaksområdet berører Pinnebekken som er en del av vannforekomst 002-4171-R Horsla i vannområdet Øyeren. Vannforekomsten har dårlig økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Tiltakene i planen må ikke redusere muligheten for å nå miljømålene om god økologisk tilstand i vannforekomsten.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

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.

Utredningstemaer i det påfølgende planarbeidet vil blant annet være:

-Geoteknikk/stabilitet/skred

-flom og overvann (blågrønn faktor)

-Hensynet til Pinnebekken/naturmangfold

-Jordvern og matsikkerhet

Jordvern og matsikkerhet må vies stor oppmerksomhet i planbeskrivelsen. Det må vises beslag av dyrka og dyrkbare arealer og det må drøftet kompenserende tiltak.

-Trafikksituasjon for både bilister og myke trafikanter.

-Støyutredning

-ROS-analyse

-Sol/skyggestudier og visualisering av spesielt blokkbebyggelsen

-Arkeologisk registrering.

-Kulturminner

Tidligere utarbeidet grunnlagsdokumentasjon kan legges til grunn dersom forutsetningene og regelverket er relevant i dagens situasjon. Dette må vurderes av plankonsulent.

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. Det bør også varsles oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

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. Det skal også legges ved tid ved eventuell 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.

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.

Ullensaker kommune finner det hensiktsmessig at plankonsulent tar kontakt med kommunen dersom det er forhold som kan avklares før planforslaget sendes inn. Dersom ikke møte avholdes før innsending, ønsker kommunen å få tilbakemelding når forslag kan påregnes å bli innsendt.

Aktuelle kontaktpersoner i den videre saksgangen er

Vannmiljø og naturmangfold – Rita Romsås Fjeldberg
Veg – Per Erik Bråtebekken
Renovasjon – Trine Risebrobakken
VA – Joachim Pedersen

Vedlegg:

Notat om kulturminner i planområdet, datert 15.03.2024

Med hilsen

Ståle Fosli

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Vedlegg

Intern høring - uttalelse fra kultur