



Deres ref.:

Vår ref.:  
20/16152 - 51Saksbehandler:  
Sissel Karin AndersenDato:  
02.09.2024**Referat fra oppstartsmøte 15.08.2024 K1 Trondheimsvegen 60 m.fl, Laachekvartalet**

Sakstittel: K1, Trondheimsvegen 60 m.fl. Laachekvartalet	Gnr./bnr.: 134/4 m.fl.
Forslagsstiller: Eiendomsgruppen Utvikling AS	Fagkyndig: AT Arkitektur AS
Møtedato: 15.08.2024	Møtested: Microsoft Teams-møte, Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 02.09.2024	Referent: Sissel Andersen

**Til stede**

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Christian Falch Kjellsen	AT Arkitektur AS, fagkyndig	<a href="mailto:christian.kjellsen@atarkitektur.no">christian.kjellsen@atarkitektur.no</a>
Tormod Raen	AT Arkitektur AS, fagkyndig	<a href="mailto:tormod.raen@atarkitektur.no">tormod.raen@atarkitektur.no</a>
Lorentz Kvalvik	Eiendomsgruppen Utvikling AS, forslagsstiller	<a href="mailto:lorentz@eiendomsgruppen.no">lorentz@eiendomsgruppen.no</a>
Maria Rasmussen	UK, plan og næring	<a href="mailto:maria.rasmussen@ullensaker.kommune.no">maria.rasmussen@ullensaker.kommune.no</a>
John Luna	UK, plan og næring	<a href="mailto:john.luna@ullensaker.kommune.no">john.luna@ullensaker.kommune.no</a>
Christine Haakstad	UK, allmenn kultur	<a href="mailto:christine.haakstad@ullensaker.kommune.no">christine.haakstad@ullensaker.kommune.no</a>
Kjell Arve Aarebru	UK plan og prosjekt kommunalteknikk	<a href="mailto:kjell.arve.aarebru@ullensaker.kommune.no">kjell.arve.aarebru@ullensaker.kommune.no</a>
Ingunn Servold	UK, regulering	<a href="mailto:Ingunn.servold@ullensaker.kommune.no">Ingunn.servold@ullensaker.kommune.no</a>
May Kristine Andersen	UK, regulering	<a href="mailto:May.kristine.andersen@ullensaker.kommune.no">May.kristine.andersen@ullensaker.kommune.no</a>
Sissel Andersen	UK, tospannspartner	<a href="mailto:Sissel.karin.andersen@ullensaker.kommune.no">Sissel.karin.andersen@ullensaker.kommune.no</a>

**Bakgrunn for møte**

AT Arkitektur AS har på vegne av Eiendomsgruppen Utvikling AS sendt inn planinitiativ med ønske om oppstartsmøte for Trondheimsvegen 60 m.fl Laachekvartalet. Området ligger på vestsiden av Trondheimsvegen, mellom Cathinka Guldbergsveg og Hans M. Gystads veg, i hovedsak innenfor område K1 i Byplan for Jessheim.

Planområdet ligger innenfor Byplanens arealdel og planinitiativet ble derfor politisk behandlet i formannskapet 28.05.24, PS 96/24 og kommunestyremøte 04.06.24. PS 85/24.

Kommunestyret fattet følgende vedtak:

*Oppstart av detaljreguleringsarbeid for del av K1 - Trondheimsvegen 60 m.fl. Laachekvartalet, kan starte jf. plan- og bygningslovens § 12-8., parallelt med ny Byplan og ivareta de endringer som skjer i videre behandling av byplanen,*

*Området gis ikke igangsettingstillatelse for utbygging før skole og barnehage er tilstrekkelig utbygget, i henhold til de respektive vedtatte planer.*

Det framgår av saksframlegget at om det gis anledning til å starte detaljregulering må det gjennomføres oppstartsmøte.

Planinitiativet gjelder gnr./bnr. 132/12, 124, 126, del av gnr. bnr.132/125, gnr./bnr. 134/4, 8, 9, 15, 22 og gnr. /bnr. 135/44 Arealet er på ca. 16,6 dekar. Eksisterende bebyggelse består av eldre nærings- og boligbebyggelse, blant annet legesenter, misjonshus og bevaringsverdige hus.

### **Planstatus**

En stor del av foreslått planområde ligger innenfor område K1 (kombinert bebyggelse og anleggsformål) i Byplan for Jessheim (kommunedelplan). Foreslått planavgrensning i planinitiativet følger ikke avgrensingen til K1-område verken i gjeldende byplan eller i forslag til ny byplan.

Omforent plangrense til varsling av oppstart er utarbeidet og denne dekker både gjeldende K1 og forslag til ny K1. Det er videre lagt til halvparten av tilstøtende trafikkareal.

Kommuneplanen og Byplanen for Jessheim 2014 har samme arealavgrensinger i området. Planområdet ligger innenfor eldre reguleringsplan fra 1987 for Jessheim Vest, Sundbyjordet-Flata.

For mer detaljert beskrivelse av planstatus vises til informasjon i saksframlegget til PS 85/24.

## **Referat fra møtet**

Kommunen innledet med å peke på at dette er et viktig område for Jessheim som sted. Det ligger langs inngangsporten til Jessheim sørfra. Det er viktig at det blir utviklet med kvalitet og med god tilpasning til den verneverdige bebyggelsen både innenfor området og rundt området på flere sider.

### **Planforslaget- presentasjon fra forslagstiller**

Forslagstiller presenterte kort planinitiativet med vekt på de forholdene som utfordrer forslag til ny byplan. Illustrasjoner fra dokumentet *Mulighetsstudie Trondheimsvegen 60*, som var vedlegg til den politiske oppstartssaken og oppdaterte planinitiativ datert 17.06.24, ble brukt i presentasjonen.

Forslagstiller ønsker etappevis utbygging der utvidelse og oppgradering av Gardemoen Medisinske Senter (GMS) kommer først. Det planlegges et helt nytt og utvidet GMS med tilhørende omsorgsboliger, lokalisert nord i K1. Eksisterende GMS forutsettes revet. Nytt senter planlegges bygd før det gamle rives. Forslagsstiller ønsker at planområdet skal dekke området der de har mulighet for å gjøre noe - der det foreligger avtale med grunneier. Forslagstiller tenker en deling av planområdet i tre soner, med høyst utnyttelse i sone 1, der GMS skal ligge. Bebyggelsen tenkes trappet ned mot Laachebyen.

Det er uterommene og hvordan man forholder seg til/hensyntar Lockebyen som skiller de to alternativene i planinitiativet. Utbygger ønsker å diskutere hvilken grad av offentlighet det skal være mellom bebyggelsen.

Forslagstiller vet i dag ikke hvor mange byggetrinn det vil bli. Forslagstiller ønsker å se på muligheten for parallell behandling av regulering og byggesak, men dette må man komme tilbake til.

Antall boenheter vil avhenge av rammevilkårene prosjektet får, det er derfor vanskelig å si noe konkret om det nå. Det ble antydnet at det kan bli rundt 110-120 boenheter.

## **Kommunens tilbakemelding på planinitiativet/avklaringer**

### **1. Reguleringsprosess parallelt med byplanprosessen, hvordan gjennomføre det i praksis?**

Kommunestyrets vedtak i sak PS 85/24 må etterkommes i plansaken.

Kommunen understreket at forslagstiller nå selv, på egen risiko, velger å starte detaljreguleringen, og at føringene for ny byplan er usikre pr i dag.

Forslaget til ny byplan er ikke er bindende og det kan endres basert på nye politiske vedtak og ny kunnskap i høringsperioden. Gitte tilbakemeldinger og innspill til det nye forslaget er hverken bindende eller absolutte, men gir en tydelig retning på administrasjonens foreløpige holdning til planen.

Ved parallelle prosesser må forslagstiller følge den nye byplanens føringer og rammer etter hvert som de blir avklart. Det kan komme endringer i rammevilkårene som gjør at det kan bli behov for nye prosesser og at det må gjøres endringer i planforslaget. Dette kan medføre ekstra kostnader for forslagstiller. I videre arbeid er det viktig med god dialog.

Kommunen informerte om at det planlegges å legge fram nytt planforslag for byplanen i formannskapsmøte 8. oktober, og deretter å legge forslaget ut på ny høring. Kommunen anbefalte å vente med videre arbeid med detaljreguleringsplanen for K1 fram til forslag til ny byplan er lagt ut på høring. Sannsynligvis vil flere forhold da være noe mer avklart.

Det ble avtalt å gjennomføre et drøftingsmøte når formannskapetets vedtak foreligger. Videre drøftingsmøter avtales deretter.

Forslagstiller ga tilbakemelding om at de raskt ønsker å varsle oppstart av regulering, men at planforslaget sendes inn først etter at formannskapet møte og drøftingsmøtet er holdt, og forslaget til ny byplan er lagt ut på høring. Forslagstiller vil gi innspill til høringen.

### **2. Felles regulering for K1-området/planavgrensning**

Kommunen ønsker at forslagstiller forholder seg til avgrensningen i forslag til ny byplan, K1-området, og at området reguleres samlet. Det er gitt tydelige politiske signaler om at man ønsker felles regulering av K1-området.

Om bare deler av K1-området tas med gir det utfordringer knyttet til gode løsninger for veiadkomst og felles avkjørsler, helhetlig renovasjonsløsning, vann-, avløp- og overvannsløsninger, god tilnærming til kulturhistorisk bebyggelse/kulturmiljø, felles parkeringsløsninger mv. Det vil bli utfordrende å sikre en god helhet.

Det pekes særlig på de to eneboligene i nordvest langs Erling Grønlands veg, og ønske om sikre en tilpasning til den verneverdige bebyggelsen. De to byggene omfattes av hensynssone for Laachebyen hvorav ett av byggene har spesiell lokalhistorisk verdi. Bygget kunne fint blitt implementert i planen og inngå som et kulturhistorisk element i utformingen av kvartalet.

Det ble avtalt at varslingsområdet ved varsel om oppstart skal dekke hel K1- området og fram til senterlinje Trondheimsvegen.

### **3. Usikre grenser**

Flere av eiendommene i planområdet er fra tidlig 1900 tallet, og grensene er usikre. For et areal som benyttes som vei er det ikke registrert eier. Det må gjennomføres oppmålingsforretning slik at eiendomsgrenser og eierforhold blir avklart.

### **4. Adkomst – pågående regulering av Trondheimsvegen**

Det skal legges til rette for sykkelfelt og fortau i Trondheimsveien, og det ønskes derfor ikke mange avkjøringer til Trondheimsvegen. Kommunen ga i avklaringsmøte 14.02.24 signal om at det bør være maks to adkomster til K1. Plassering og antall avkjørsler fra Trondheimsvegen må avklares med Akershus fylkeskommune. Dette må sees på i trafikkutredningen.

Forslagstiller ga tilbakemelding om at man tenker primæradkomsten er fra sør, samt at dette må sees på i forhold til byggetrinnene. Man må også se på adkomst til GMS.

#### 5. Rekkefølgekrav i byplan

Gjeldene byplan og forslag til ny byplan har like bestemmelser for felt K1 og K2 for opparbeidelse av sykkelfelt og fortau på begge sider av Trondheimsvegen, på strekningen fra Cathinka Guldbergsveg til rundkjøringen Gotaasalléen/Trondheimsvegen for felt K1 og K2.

Kommunen vil i utgangspunktet stille samme rekkefølgekrav for opparbeidelse av Trondheimsveien for de to planene.

Forslagstiller ga tilbakemelding om at man ønsker møte med Akershus fylkeskommune og kommunen om dette. Planavgrensningen i sør bør gå ned til Cathinka Guldbergsveg (korrespondere med rekkefølgekravet).

#### 6. Veisystemet i reguleringsområdet

Veisystemet må innarbeides som adkomstgate med tosidig fortau eller adkomstvei med tosidig gang-/sykkelvei. Veisystemet opparbeides i tråd med den til enhver tid gjeldende veinorm. Hensynet til trafiksikkerhet for myke trafikanter (krysningsmuligheter og fartsnivå) må prioriteres. Dette er et viktig tema for å sikre god og trygg fremkommelighet for myke trafikanter, inkludert trygg kryssing av Trondheimsveien.

Forslagstiller ga tilbakemelding om at man ikke ser for seg bilveger gjennom området. Kommunen informerte om at det vil være krav knyttet til tilgjengelighet for renovasjonsbil og utrykningskjøretøyer.

#### 7. Renovasjon

Avfallshåndteringen skal utformes i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift, renovasjonsteknisk norm og øvrig reglement.

Det skal sendes inn beskrivelse av en helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en forenklet renovasjonsteknisk plan (situasjonsplan der riktig dimensjonert renovasjonsløsning for bolig og næring er illustrert. Planen skal vise kjørevei fram til løsningene med gjennomkjøring, eventuell snumulighet/vendehammer der dette er nødvendig for renovasjonsbil.)

Det skal i planbestemmelsene stilles krav om levering av en fullstendig renovasjonsteknisk plan i rammesøknaden/ett-trinns søknaden.

I planforslaget for ny byplan er det foreslått at det i områder med sentrumsformål skal etableres mobile avfallssug med færrest mulig dockingpunkter. Det menes her K1 i sin helhet. Tilgrensende og nærliggende utbyggingsområder bør samarbeide om felles dockingpunkter der det er hensiktsmessig. Kommunen oppfordrer sterkt å se på helhetlig renovasjonsløsning for K1 og S1 i sammenheng. Dette blir et område med mye bebyggelse (bolig/næring) og få adkomster fra Trondheimsvegen.

#### 8. Vann og avløp/overvannshåndtering

Til 1. gangs behandling skal det følge VA-rammeplan for vann, spillvann og overvannshåndtering som skal være forelagt VA-enheten med aksept. Planen skal gjelde hele utbyggingsområdet, inkludert

området i Trondheimsvegen. Planlagt trinnvis utbygging må beskrives. Dialog rundt dette mellom VA-enheten i kommunen og VA-konsulent er ønskelig.

I rammeplanen må det gjøres en vurdering av kapasitet i spillvannsystem nedstrøms og Flata spillvannpumpestasjon. Det tas forbehold om kapasitet, eventuelt krav til tiltak for å forbedre kapasiteten, før byggetiltak kan igangsettes.

Flomveier er viktig å hensynta. I nærområdet er det flere planer i prosess: K2 og K1 i Byplan, opparbeidelse av Trondheimsvegen fra Cathinka Guldbergs veg. Trondheimsvegen skal opparbeides med nye avkjørslser og omlegging VA med overvannshåndtering. Forholdene i Verkenvegen som ligger nedstrøms må ikke bli forverret.

Flomveier nedstrøms kan bli berørt som følge av endring i avrenning i oppstrøms planområder som K1. Det bør fastsettes rekkefølge på utbygging, f.eks. om Trondheimsvegen må opparbeides før K1 kan igangsettes.

Langs Trondheimsvegen innen planområdet ligger eldre 200 vannledning i grått støpejern. Den må skiftes ut, enten ved opparbeidelse av Trondheimsvegen eller i denne plan hvis det bygges her før Trondheimsvegen opparbeides. Ledning må oppdimensjoneres for å imøtekomme forsyning ved denne og øvrige fortettinger i byen.

Det må varsles om utbyggingsavtale når det varsles om oppstart. Utbyggingsavtalen kan også gjelde øvrig kommunal VA som blir berørt som følge av planen.

VA-rammeplanen skal angi håndtering av overvann etter 3-trinnsstrategien med høy klimafaktor. Nedstrøms bekker er allerede erosjonsutsatt. Hele verktøykasse for håndtering av overvann må benyttes for å unngå skade. Overvann må håndteres i eget planområde og kan ikke forutsettes tilført kommunal ledning. Kommunen informerte om erosjon i Dølibekken og kvikkleire ved E6. Det jobbes med å erosjonssikre Dølibekken.

I VA-rammeplanen må eksisterende og nye terrenghøyder angis, med eventuelle endringer i flomveier, og konsekvenser evt. tiltak som følge av endringer. Flomveier på bakkenivå må sikres slik at fremtidig situasjon nedstrøms ikke forverres.

I planområdet er det ledninger av dels eldre dato som må antas utskiftet. Dels er eksisterende privat VA innen planområdet ikke angitt i kommunens kartverk. Dette må kartlegges for å vurdere sanering og frakobling eksisterende hovedledninger. VA-anlegg innen plan skal være ihht. gjeldende VA-norm.

#### 9. Blågrønn faktor

Skjema og kartutsnitt som viser at krav om blågrønn faktor kan oppfylles i h.h.t. NS 3845 skal følge planforslaget. I planbeskrivelsen skal det redegjøres for hvordan krav kan oppfylles. Se [veilederen vår for å utarbeide reguleringsplanen i Ullensaker kommune](#) for nærmere info.

#### 10. Vannmiljø

Det skal å gjøres vurdering av om tiltaket kan påvirke/forringe/forurense vannmiljøet etter vannforskriften. Vannforskriften skal beskytte, om nødvendig forbedre, miljøtilstanden i alle elver, innsjøer, grunnvann og kystnære områder. Det må også vurderes om tiltaket kommer i konflikt med miljømålene og om § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.

Tiltaksområdet kan ha avrenning til vannforekomsten 002-3998-R Tveia bekkefelt, som ligger i vannområde Leira-Nitelva. I Vann-nett har vannforekomsten moderat økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Det er mål om at vannforekomsten skal oppnå god tilstand, og tiltakene i planen må ikke redusere muligheten for å nå miljømålene i vannforekomsten.

Det er viktig at tiltaket ikke medfører økt vannmengde til bekken. I Dølibekken, som er en del av vannforekomsten Tveia bekkefelt, er det betydelig erosjon i området nedenfor E6 og jernbanen. Her har kommunen vinteren 2022/2023 gjennomført erosjonssikring, men det kan bli behov for ytterligere tiltak videre nedover i bekken.

Avrenning under anleggsarbeid kan medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til nærliggende vannforekomst. Problemstillingen må innarbeides i miljøoppfølgingsplan/andre miljødokumenter som legges til grunn for anleggsarbeidene, slik at nødvendige tiltak blir iverksatt for å ivareta vannmiljøet i anleggsperioden. Behovet for avbøtende tiltak, som for eksempel sedimentasjonsanlegg for vann fra byggegrøp, må vurderes.

#### 11. Kulturminner

Gnr. 134/15 ligger i juridisk bindende hensynssone for Laachebyen i kommuneplanen, og skal bevares. Det vises til kommuneplanbestemmelse § 6.3: "*Verneverdig bebyggelse innenfor hensynssone H570 (eget temakart) for bevaring av kulturmiljø i kommuneplanen skal bevares i målestokk, eksteriør, helhet og detaljer, og tillates ikke revet.*" Dette er ikke forenlig med alt. 2, hvor bygget forutsettes revet. Det er viktig å bevare sammenheng og siktlinjer mellom gnr. 134/15 og resten av Laachebyen.

Det er mange kulturminnehensyn å ta i denne planen. Ny bebyggelse må tilpasses Laachebyen hensynssone når det gjelder form, volum, materialbruk og fargevalg. Viser til kommuneplanbestemmelsene § 6.3: «Nye tiltak skal hensynta og tilpasses det eksisterende mht. plassering, volum og utforming.»

Det må tas hensyn til kulturmiljøet/hensynssonen «Jessheimporten» på andre siden av Trondheimsvegen.

Det er viktig at ny bebyggelse langs Trondheimsvegen får god arkitektonisk utforming som «ingangsport» til Jessheim. Planinitiativet utfordrer høydekravene på maks 14 m i gjeldende byplan, og 13,5 m i forslag til rullert byplan.

Flere av illustrasjonene i mulighetsstudiet viser ganske kompakte volum i del av K2 - Gotaas på den andre siden av Trondheimsvegen tilgrensende Jessheimporten, der det i realiteten er krav om saltak og tilpasning i høyde. Dette skaper et noe misvisende helhetsbilde. Det må fremvises illustrasjoner av Trondheimsvegen fra gateplan, som viser et mer riktig bilde av eksisterende og planlagt bebyggelse på begge sider av Trondheimsvegen.

#### 12. Estetikk og visuelt uttrykk

Stedstilpassing og kulturmiljøer må være et utredingstema i planprosessen. Stedstilpassing og hvordan den nye bebyggelsen møter den eksisterende vernede bebyggelsen er viktig. Det må beskrives hvordan berørte og tilgrensende kulturmiljøer skal ivaretas.

Mot Trondheimsvegen ønskes bebyggelse med en urban tilnærming til gateplan, med åpne og aktive fasader, med god estetisk utforming. Det vises til [Formingsveilederen for Jessheim sentrum](#),

Siktlinjer ut i landskapet, mot Romeriksåsen, må sikres. Det er viktig å sikre sammenhengende siktlinjer fra arealene øst for planområdet. Det vises til [temakart for siktlinje, akser, fondmotiver og portaler](#) (vedlegg til forslag til ny byplan) på kommunens nettside. Det vises også til hvordan dette er gjort ved regulering av K2-området og reguleringsplan for Trondheimsvegen.

Kommunen pekte på ordningen om kunst i offentlig rom, og ber forslagstiller vurdere det ved etablering av torg eller offentlige plasser. Informasjon om ordningen er gitt i vår [Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune](#), punkt 8.10.1.

I reguleringsplanen for K2 er det vedtatt en farge- og materialpallett, det samme kan bli aktuelt å gjøre i denne planen.

#### 13. Byggehøyder og volum:

Foreløpig forslag til ny byplan stiller krav om varierende høyder inntil 13.5 m, med middels utnyttelse 100-150% BRA for K1-området. Bebyggelsen må tilpasses bevaringsverdig bebyggelse inkludert nye hensynssoner i K1.

Planinitiativet avviker fra forslaget til byplan sine rammer. Det kan bli nærmere avklaringer rundt dette ved ny 1. gangsbehandling av forslaget.

#### 14. MUA (Minste uteoppholdsaral)

I foreløpig forslag til ny byplan fremmes følgende krav for blokkbebyggelse i områder med forventet middels utnyttelse: For områder med forventet middels utnyttelse: 45 m<sup>2</sup>/100 m<sup>2</sup> BRA til felles uteoppholdsaral, hvorav lekeareal for barn på terreng opparbeides i tråd med §2.3.4 Lekearealer.

Det kan bli nærmere avklaringer rundt dette ved ny 1. gangsbehandling av forslaget.

Det er viktig å ha fokus på kvalitet og innhold i alle uterom. Stikkord: sikre gode uteområder for alle aldersgrupper, inkl. gode lekeområder, områder som innbyr til aktivitet og sosiale møteplasser på tvers av generasjoner. Det vises til [Formingsveilederen for Jessheim sentrum](#), og til prinsipper for aldersvennlige lokalsamfunn. Aktuell nettside: [Aldersvennlige lokalsamfunn - KS](#).

#### 15. Forholdet til barn og unge

Mange barn bruker planområdet for å komme til og fra Døli skole. Myke trafikanter må ivaretas, spesielt med tanke på krysningsmuligheter på Trondheimsvegen og fartsnivå. Man bør se på snarveier gjennom området.

Kommunestyrets vedtak må inngå i planbestemmelsene: *Området gis ikke igangsettingstillatelse for utbygging før skole og barnehage er tilstrekkelig utbygget, i henhold til de respektive vedtatte planer.*

#### 16. Kriminalitetsforebygging: (folkehelse og nærmiljø)

Plassering av bygg, utforming av uteområder, tilkomstveier m.m. må planlegges på en måte som ikke innbyr til kriminalitet. Tilrettelegg for aktiv bruk av uteområdene, sikre god belysning og oversiktlige områder, og at det er få tilkomstveier til et område.

#### 17. Medvirkning: (folkehelse og nærmiljø)

Det er viktig og nyttig med involvering fra aktuelle brukere. Vedr. omsorgsboliger: fra eldre og andre aktuelle brukergrupper og fra tjenesteytere, som f.eks. hjemmetjenesten.

#### 18. Støy

Det vises til kommuneplan for Ullensaker, § 16 Støy og luftforurensning. Det må utarbeides støyrapport for ny støyfølsom bebyggelse. Dokumentasjonskrav knyttet til støy er redegjort for å veilederen vår for å utarbeide reguleringsplaner, og skal følges. Det er viktig å sikre at støykrav for boliger og uteområder blir i tråd med bestemmelsene til ny byplan.

#### 19. Klima og miljø:

Det er forankret i kommuneplanen at sentrumsutviklingen må være bærekraftig, det er sterke føringer fra nasjonalt og regionalt hold om dette. Viktige stikkord for hva som må legges vekt på i planleggingen for å nå bærekraftsmål: Reduksjon av klimagassutslipp, klimatilpasning, bevaring av naturmangfold, boligbehov, trygghet, folkehelse.

Ved regulering skal det vurderes hvordan hensynet til et endret klima kan ivaretas.

Legg vekt på gode helhetlige løsninger og ivaretagelse av økosystemer og arealbruk med betydning for klimatilpasning, som også kan bidra til økt kvalitet i uteområder. Ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering.

### **Krav til utredninger, analyser og studier (Se kap. 7 i veileder)**

Det ble i møtet avtalt å ikke gjennomgå listen under, men at forslagstiller i etterkant tar opp eventuelle spørsmål/behov for avklaringer. Krav til utredninger, analyser og studier vil også være tema på dialogmøte etter at formannskapetets vedtak foreligger.

Analyser og utredninger som må utarbeides og sendes inn med planforslaget før offentlig ettersyn:

- ROS-analyse
- Støyrapport
- Luftforurensning
- Trafikkutredning
- Sol og skyggediagram. Disse skal minimum vises for følgende datoer og klokkeslett: 21. mai, juni, juli, august og september kl. 0900, 1200, 1500 og 1800.
- Minst 50 % av felles uteoppholdsareal, skal være solbelyst kl.15:00 ved 1.mai og ha minst 5 soltimer hvorav minst 3 timer sammenhengende mellom kl. 15:00 og 20:00. Sol-/skyggediagrammene skal også vise konsekvenser for nabobebyggelse.
- Geoteknisk rapport og undersøkelse. Rapporten legges inn i NADAG
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Renovasjonsplan
- Estetisk redegjørelse med illustrasjoner
- Stedsanalyse
- Trafikkanalyse
- Naturmangfold
- Arkeologisk registrering
- Kulturminner
- Handelsanalyse
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS 3845
- Matjordplan
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget
- Utomhusplan
- Miljøoppfølgingsplan
- Teknisk plan: Dimensjonering av veg i henhold til felles kommunal vegnorm. Følgende tegningsgrunnlag skal alltid legges ved reguleringsplan: plan- og profil (C-tegninger), Normalprofil (F-tegning). Øvrig tegninger tilpasses enkelte plan. Modeller skal leveres som SketchUp eller CAD-modeller.
- Arkeologisk registrering

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

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. Forslagstiller skal beskrive hvordan temaene i rapportene og utredningene er løst, i planbeskrivelsen til planforslaget. Det vises for øvrig til [Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune](#) på vårnettside.



### **Forslag til samarbeids- og medvirkningsprosesser/Avtale om dialogmøter**

Det ble avtalt å gjennomføre drøftingsmøte når formannskapet har behandlet nytt planforslag for byplanen. Kommunen sender invitasjon.

### **Fremdrift/ oppstart av planarbeid**

Plankonsulent sender inn kart som viser planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis. Kartet sendes også inn i sosiformat. Det skal også varsles om oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Dokumentene skal godkjennes av kommunen før varsling. Adresser til naboer, off. instanser og andre berørte parter sendes ut etter at varslingsannonse er godkjent.

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.

### **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 for øvrig til kommunens tilbakemelding, gitt tidligere i dokumentet, knyttet til reguleringsprosess parallelt med byplanprosessen.

### **Gebyr**

Det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Planforslaget er ikke i tråd med overordnet plan og har vært gjennom en politisk prinsippavklaring. Prinsipp saker er også gebyrbelagt etter gjeldende gebyrregulativ, men kommer til fratrukk i en eventuell senere regulerings sak. Plankonsulent bes sende over ønsket fakturaadresse etter oppstartsmøte til saksbehandler

### **Godkjenning av referat**

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 26.08.2024. Tilbakemelding ble gitt 28.08.24. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 02.09.24.

Med hilsen

Sissel Karin Andersen  
rådgiver

*Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur*

### **Mottakere**

At Arkitektur AS	Arbeidersamfunnets plass 1	0181	OSLO
Eiendomsgruppen Utvikling AS	Postboks 1077	9261	TROMSØ
Lorentz Kvalvik			
Tormod Raen			