



MØTEREFERAT

Fra: Ståle Fosli

Dato: 04.06.2019
Tid: 14:00-15:15
Sted: møterom Mølla, rådhuset
Tilstede: Kjetil Kronborg, Gartnerløkka Utvikling AS
Berit Sivertsen, Plan1 AS
Øyvind Bogen, Arkitektskap AS
Trine Risebrobakken, VARV Renovasjon
Ellen Velsrud, VARV V/A
Sarah Huang, Reguleringsavdelingen
Ståle Fosli, Reguleringsavdelingen

REFERAT FRA OPPSTARTSMØTE - DETALJREGULERINGSPLAN FOR GARTNERLØKKA

Høyder og bebyggelse

Planforslaget ønsker å utvikle planområdet med blokkbebyggelse i 4-8 etasjer. Det planlegges rundt 600 boenheter fordelt på ca. 42000 m² boligareal. Gjennomsnittlig leilighetsstørrelse er planlagt å ligge rundt 70m². Adkomsten er fra Såvegen. Det ble tidligere avholdt oppstartsmøte den 13.10.2017. De skisserte planene utfordrer høybestemmelsene i gjeldende byplan som angir en bebyggelse med variert høyde på 12 til 16 meter.

Barnehage

Gjeldene byplan har avsatt et område (T3) innenfor planområde til barnehageformål. Forslagsstiller har innspill til kommuneplanrulleringen om at dette arealet endres til boligformål. Det er fra administrasjonens side ikke ønske om å endre barnehageformålet i byplanen.

Forslagsstiller har tolket utlegging av kommuneplankartet til offentlig ettersyn slik at kommunen var positiv til en omdisponering siden endringen var lagt inn i kartet. Det fremkommer i saksdokumentene at kommunen er negativ til en endring.

Utarbeidet skisser har lagt til grunn at barnehage tas ut av byplanen. Dersom det varslet før eventuell endring av overordnede planer må det varsles og planlegges for en barnehage i tråd med forutsetningene i byplanen. Det kan tas forbehold om eventuelle endringer av byplanen ved varsling om oppstart.

Planstatus

Området ligger i hovedsak i område B1 og T3 i dagens Byplan (kommunedelplan). Den legger opp til blokkbebyggelse med krav om variert høyde på 12-16 meter. Det skal tas hensyn til tilliggende småskalebebyggelse og siktlinjer mot Romeriksåsen må opprettholdes.

T3 Barnehagetomt skal ha felles adkomstveg med B1.

Rekkefølgekrav

Det er rekkefølgekrav til fremkommer i kommunedelplanen:

- Adkomst fra Såvegen.
- Gang- og sykkelforbindelse sydover mot Verkensvegen.
- Gang- og sykkelforbindelse fra Trondheimsvegen til planområdet.

Forbindelse til Trondheimsvegen er et sentralt tema i mobilitets- og byutviklingsstrategien både for å knytte byen nærmere Romsåsparken og for å oppnå en effektiv gangforbindelse til sentrum for beboerne.

V/A

Det er nå kapasitet i området. Det må utarbeide rammeplan inkl. overvannshåndtering. For høyhus vil det trolig være nødvendig å etablere egne pumpestasjoner. Overvann må håndteres på egen eiendom og det er viktig at det etableres fordrøyningsanlegg slik at overvann holdes tilbake lengst mulig. Det vil ikke være tillatt å slippe mer ut i bekken.

Det ble anmodet om at kart ble tegnet på et format som var lesbar og kunne skrives ut.

Renovasjon

Foreløpig planlagt avfallshåndtering med mobilt avfallssug. Det ble informert om at kommuneplan er under rullering og en politisk sak om kommunal føring for avfallsløsninger – til beste for byen, tettstedene, innbyggerne og miljøet. Resultat og evt vedtak av de politiske sakene, kan være at blir grunnlag for føringer og avfallshåndteringen også for dette området.

Hensynssone for kulturmiljø

Området ligger mellom Sundbytunet i nord og Laachebyen i øst som var Jessheims første boligfelt. Begge er kategorisert som hensynssone 1 i kommunedelplanen. I bestemmelsene heter det bl.a. « *Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk.* ».

Utbygger påpekte at det ville være vanskelig å underordne seg eksisterende bebyggelse mht volum med ønsket utnyttelse.

Romsåsparken, som er en sentral offentlig park, må tas hensyn til mht. bl.a. plassering, utforming og høyder. Kommunen er i gang med å se på en oppgradering, det er viktig å ha en aktiv fasade mot parken. Det må dokumenteres virkingen bebyggelsen vil påføre parken mht sol og skygge.

KU og planprogram

Plan1 mener tiltaket ikke faller under kriterier for planprogram eller konsekvensutredning. Kommunen sier seg enig såfremt planen inneholder barnehageformål i tråd med Byplanen.

Varslingsområde

Foreslåtte varslingsområde synes hensiktsmessig.

Utrede dagens gangforbindelser gjennom planområdet. Endelig utforming og høyder vil måtte avklares i påfølgende planprosess. Forholdet til nabobebyggelsen vil måtte belyses i en kommende plansak. Eventuelt matjord vil måtte påregnes å omdisponeres slik at den kan brukes som matjord igjen.