



## MØTEREFERAT

Fra: Sarah Huang, 25.06.2019  
Saksnr.: 2019/1884-4 (Nordbyjordet nord)  
2018/1814-4 (Nordbyjordet sør)  
Dato: 17.06.2019  
Tid: 12:30-14:00  
Sted: Rådhuset, møterom Mølla  
Tilstede: Terje Gjeisklid, tiltakshaver, Sørholtet Utvikling AS  
Øystein Ellingsen, plankonsulent, Plan1  
Berit Marie Sivertsen, plankonsulent, Plan1  
Kjersti Engelstad, grunneier gbnr. 175/1  
Thor Engelstad, grunneier gbnr. 175/1  
Trine Risebrobakken, renovasjon/VARV, Ullensaker kommune  
Anne Geissmann, vei/VARV, Ullensaker kommune  
Kjell Arve Aarebru, VA/VARV, Ullensaker kommune  
Christine Haakstad, kulturminnevern, Ullensaker kommune  
May Kristine Andersen, regulering, Ullensaker kommune  
Sarah Huang, regulering, Ullensaker kommune

## OPPSTARTSMØTEREFERAT FOR DETALJREGULERINGSPLANER NORDBYJORDET NORD OG SØR, GBNR. 175/1

### **Bakgrunn**

Tiltakshaver Sørholtet Utvikling AS ved Terje Gjeisklid ønsker på vegne av grunneiere Kjersti og Thor Engelstad å regulere eiendommen gbnr. 175/1. Planområdet er todelt og består derav av to detaljplaner, nordre og søndre del. Oppstartsmøtet ble holdt for begge planer. Plan1 ved Øystein Ellingsen og Berit Marie Sivertsen er engasjert som plankonsulenter. Det er foreslått å regulere nordre del, som i kommuneplanen er avsatt til boligformål, til frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse samt lavblokker og barnehage. Søndre del som også er avsatt til boligformål er foreslått regulert til konsentrert småhusbebyggelse.

### **Planstatus**

Eiendommen er i kommuneplanens arealdel avsatt til fremtidig boligformål og grenser til følgende planer: «Sydholtet» vedtatt 24.01.1994, «Utvidelse av Sørholtet i nord» vedtatt 23.08.1999, «Ny Rv 174 fra Algarheimsvegen til Jessheim N.» vedtatt 24.06.1997, «Detaljregulering for E6 med kryssene V23 og V24, samt vegtilknytninger på begge sider av E6 ved Jessh» vedtatt 16.06.2014 og «Gang/sykelveg langs Trondheimsvn., Nordbytjernet» vedtatt 16.06.1982.

I boligbyggeprogrammet er eiendommen innenfor Jessheim skolekrets og benyttet til jordbruksdrift. Nordre del, område 22 («Nordbyjordet nordøst»), har kvote på 200 i perioden 2023-2030, mens søndre del, område 23 («Nordbyjordet øst»), har kvote på 15 i perioden 2023-2030. Utbyggingsvolum skal avklares i reguleringsprosessen.

### **Veg, adkomst, trafikk og parkering**

Planområdene grenser til fylkesvei Trondheimsvegen og Jessheimvegen. Det er Statens vegvesen (SVV) som skal uttale seg som vegmyndighet for begge planområder.

Adkomst til nordre planområde er foreslått gjennom krysset mellom Trondheimsvegen og Karl B. Nordbys veg. Forslaget legger frem 250 nye boenheter på to til fire etasjer (ene-/tomannsboliger og rekkehus) og en barnehage. Med et så stort boligomfang vil det følgelig bli en vesentlig trafikkøkning. Det er hensiktsmessig at tettbebyggelsen konsentreres nærmest Trondheimsvegen, slik at trafikken ikke samles innover i planområdet. Alternativ adkomst foreslås via Sørholtvegen.

For det søndre planområdet er det foreslått 14 boenheter med adkomstvei gjennom Sørholtvegen og Krusestuvegen. Alternativ adkomst fra Vannvegen er mest ideell med tanke på at færre påvirkes av trafikk sammenlignet med foreslått adkomstvei.

Det skal utarbeides trafikkanalyse som viser fremtidig trafikksituasjon for begge planområder og tilrettelegging med tanke på barnehagen på nordre del.

Parkeringsløsningen er ikke fastsatt og er avhengig av bebyggelsen. Det bør være minst mulig kjøring i boområdene med tanke på bokvalitet, trivsel og trafikksikkerhet til/fra barnehagen. Parkeringskjeller tidlig ved innkjørsel er ønskelig slik at planområdene forblir bilfrie. Parkering bør vurderes i sammenheng med overvannsløsning.

### **Støy**

Støyskjerming er viktig for begge planområdene. Kommunen ber om at det utarbeides en støyrapport som viser situasjon med og uten støytiltak.

Det skal avklares med SVV angående byggegrenser relatert til plassering av støyskjermer og VA-ledninger.

### **Fjernvirkning og solforhold**

Spesielt for søndre del er det viktig med nok avstand mellom Trondheimsvegen og ny bebyggelse. Foreslåtte illustrasjonsplaner viser utnyttelsesgrad på om lag % BYA=40 %, herunder småbebyggelse på to etasjer med takterrasse. Det er ønskelig fra kommunens side med en mer åpen bebyggelse og annen utforming enn foreslått konsentrert rekkehus og kjedeboliger. Boligantallet skal trappes ned til maksimum 15 og forslag til utforming skal tilpasses eksisterende bebyggelse og typografi. Takterrasse og pult-/flatt tak tillates ikke på hele boenheten. Boligene skal ha variasjon i høyde og fasade både når det gjelder farge og materialvalg og ha en aktiv fasade. Kommunen har stort fokus på estetisk kvalitet både på fasade og uteområde. Se løsningen på Jessheim hage, Romsaas (Solon prosjektet).

Det skal utarbeides en stedsanalyse som viser viktige siktlinjer, grønnstrukturer, gangforbindelser o.l. Dette gjelder for begge områdene.

### **VA**

Vann hentes fra nord, spillvann føres mot nord til ledninger som ligger der. Tilknytningspunkt avklares i VA-rammeplan.

Plassering av pumpestasjoner spillvann utredes for samkjøring mellom utbygging i nord og syd evt. etappevis utbygging.

Det er ved nytt VA-anlegg nord for Jessheimvegen lagt opp til føring av vann under veien, fra etablert kum vest for jernbanen. Dette som en planlagt forsterking av hele Jessheim-området med en vestre ledning som sikrer et nytt hovedanlegg som en ytre ring. Det skal i VA-rammeplan og reguleringsplan settes av plass til boring av ny vannledning under Jessheimvegen og videreføring av hovedledning gjennom Nordbyjordet nord. Det skal avsettes nok plass til anleggsområde gjennom plan, eks. i grøntområde mot eksisterende bebyggelse i øst. Et slikt anlegg kan evt. ses i sammenheng med ledningsanlegg for ny bebyggelse i denne plan.

Vannledninger i plan kobles mot eksisterende vannledninger i sør f.eks. ved Sørholtet, som ringledningsforbindelser innen plan(ene). For Nordbyjordet sør etableres også ringledningsssystem ved kobling til eksisterende ledninger, Krusestuvegen og Trondheimsvegen.

Overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien med klimafaktor min. 1,5. Overvann tillates ikke tilkoblet kommunalt nett. Flomveier innenfor og utenfor planområde som følge av utbygging

utredes, evt. med tiltak. Tiltak i plan skal ikke forverre situasjon med overvann/flomvann utenfor planområde.

Arealer til kommunaltekniske anlegg og for overvannshåndtering bes avsatt i plankart og med formål. Hvis det etableres støyskjermer eller bygg og anlegg ved kommunens ledninger, vil kommunen kreve disse omlagt ihht. gjeldende krav for nærføring.

Planer og prosjektering skal skje ihht. kommunens vedtatte normer og kommunens anvisninger. En forbeholder seg å supplere i den videre behandling av saken, f.eks. vedr. løsninger VA og for rekkefølgebestemmelser.

VA-rammeplan skal leveres til 1.gangsbehandling og godkjennes av VARV-enheten i Ullensaker kommune.

### **Renovasjon**

Det er ikke krav til nedgravd løsning for til og med 15 boliger, men det er et krav dersom boligantallet økes. Utover dette og med tanke på et godt bomiljø med minimalt kjøring anbefaler kommunen nedgravd løsning for søndre del.

Det er ikke krav om nedgravde brønner for eneboliger, men da nordre del vil få et høyt antall boliger må type bolig avklares. Kommunen anbefaler nedgravd løsning med tanke på kvalitetene i et bomiljø og minske kjøring og stopp med renovasjonsbil. Avfallssug er en løsning med tanke på trafikk. Viktig å tenke på tilgang for renovasjonsbil til/fra barnehagen da hovedveien vil få en betydelig trafikkøkning. Standplass for renovasjonskjøretøy skal ikke være til hinder for plombering i veibanen.

Renovasjonsløsning for begge planområder skal godkjennes av VARV-enheten. Her skal avfallshåndtering ivaretas etter krav i kommunens renovasjonsforskrift og som hovedregel skal en renovasjonsplan med beskrivelse vedlegges detaljreguleringsplanene. Eksempelvis illustrasjoner med kjørbær vei – snuplass – hentekrav – kapasitet.

### **Kulturminner**

Krusestuen ved folkehøyskolen er registrert som kulturminne. Ny boligutbygging skal tilpasses for å sikre opplevelsen av kulturminnet samt Nordbytjernet, pilegrimsleden rundt tjernet og folkehøyskolen.

Fylkeskommunen vurderer behovet for arkeologisk undersøkelse som kan være nødvendig for begge planområder.

### **Grønnstruktur og gang- og sykkelforbindelser**

Den søndre tomten står i dag ubebygd med en tilgrensende grønnstruktur øst for planområdet («Sydholtet»). Denne bør ivaretas og videreføres ved utforming inn i planområdet.

Foreslått grønnstruktur på nordre del oppleves oppstykket og kvartalspreget. Det er ønskelig med et detaljert forslag til hvordan grønnstrukturen kan kobles sammen på en helhetlig måte mellom begge planområdene. Eksisterende grønn buffersone mellom ny og eksisterende boliger skal bevares. Grøntområdet ved barnehagen skal videreføres.

Grønnstrukturen må sees i sammenheng med gang- og sykkelveier slik at gode og grønne tverrforbindelser skapes mellom planområdene. Dette skal vises i planforslaget.

Stedsanalysen bør være mer utfyllende og vise overordnede tanker ved grønnstrukturen, gangforbindelser og forholdet til ny Nordby stasjon.

### **Utomhusområder**

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. 1. mai kl. 15:00 skal minst 50 % av uteoppholdsarealet ha tilfredsstillende solforhold.

### **Videre fremdrift**

Det skal fokuseres på bokkvalitet, grønnstruktur, gode uteoppholdsarealer og støyforhold, fjernvirkning, sol og skygge, gang- og sykkelforbindelser, VA, renovasjon, veibredde, veiutforming og snumligheter.

Ved varsling av oppstart skal planene varsles sammen. Planavgrensningen skal inkludere: stripen med eksisterende boliger i nordre del, et par meter fra Trondheimsvegen slik at areal for eksisterende (Trondheimsvegen x Jessheimvegen) og ny kryss (Trondheimsvegen x Vannvegen) tas med, samt påkoblinger av gang- og sykkelvei i nord.

Forslag til varslingsbrev- og annonse med planavgrensning utarbeides og sendes til saksbehandler for godkjenning. Nabo- og instanslister inkludert planID sendes etter godkjente varslingsdokumenter. Planene skal varsles i RB, EUB og kommunens hjemmeside. Det skal også sendes inn SOSI-fil av planomriss med flate og planID.

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet.

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 til veileder for private planforslag som sendes ut dersom forslagsstiller/tiltakshaver ikke har den fra før.

Avklaringer tas i videre reguleringsprosess med mer konkrete forslag.

### **Etterskrift**

*Da Nordbyjordet nord er et sentralt område med tanke på arealets eksponering fra hovedfartsårene inn/ut av Jessheim, bør ny utbygging spesifikt utformes med hensyn til planområdenes synlighet og fjernvirkning. Her vil særlige krav til estetikk og kvalitet være avgjørende for en helhetlig oppfatning av området som innbydende til Jessheim sentrum.*