



Møtereferat fra oppstartsmøte

Tema	Oppstartsmøte for planendring Borgen Vest
Dato/ Tid	03.02.2020 kl. 10:00 -11:00
Sted	Møterom Furua på rådhuset
Referent	Ståle Fosli

Deltakere	Rolle	Virksomhet
Øystein Einarsen	Forslagsstiller	3Byggmester Eiendom AS
Frode Thorsen	Forslagsstiller	3Byggmester Eiendom AS
Berit Sivertsen	Plankonsulent	Plan 1 AS
Ellen Velsrud	VARV vann og avløp	Ullensaker kommune
Trine Risebrobakken	VARV renovasjon	Ullensaker kommune
Dan Nordal	Byggesaksavdelingen	Ullensaker kommune
Atle Sander	Reguleringsadelen	Ullensaker kommune
Ståle Fosli	Reguleringsadelen	Ullensaker kommune

Bakgrunn

- 3 Byggmestre eiendom AS utvikler området på Borgen som omfattes av detaljreguleringsplan for Borgen vest. Opparbeidelse av veganlegget og annen infrastruktur er igangsatt og planlegges ferdigstilt til sommeren. Pr. i dag er det igangsatt 2.mannsboliger på byggeområdene.
- For å få mulighet for en markedstilpasning ønskes det å gjøre noen endringer i gjeldende plan for Borgen vest.

Planstatus

- Kommunedelplan for Borgen, vedtatt 05.12.2011.
- Gjeldende reguleringsplan for Borgen vest, vedtatt 08.03.2016.

Forslag til endringer:

Hovedformålet med endringen er

- fjerne regulerte tomtegrenser for delområdene BFS4, BFS7, BFS8, BFS12, og tomt 35-37 innenfor BFS6.

- regulerer inn en trafo innenfor BFS8

- fjerne hensynssonen høyspenningsanlegg

Endring i bestemmelsene, bl.a.

- justere hva frittliggende og konsentrert småhusbebyggelse kan omfatte

- endre gesimshøyde i tråd med pbl. §29-4.

- endre det å vise plass for dobbeltgarasje til at det bare er krav om at en parkeringsplass skal være i garasje/carport

- ta inn et punkt om adkomst

Kommunen sa seg positiv til å endre planen for å endre planen for å kunne få mer fleksibilitet og variasjon i bebyggelsen. For å bidra til dette mener kommunen at følgende må sikres:

For å sikre variasjon ønsker kommunen at det avsettes 10-12 tomter som i bestemmelsene avsette kun til eneboligbebyggelse.

For områdene hvor regulerte byggegrenser fjernes ønsker kommunen at det utarbeides illustrasjoner som viser maksimal utnyttelse, hvor kvaliteter som uteoppholdsareal, byggeavstander og terrengtilpasning er sikret på en god måte. Maksimal boligantall og kvaliteter må sikres i bestemmelsene. For å sikre tilstrekkelige gode uteoppholdsarealer mener kommune man kan se muligheten for rekkehusbebyggelse med 3 eller 4 enheter på enkelte av disse områdene.

Området vil romme flere boliger enn opprinnelig planlagt. Ved en endring må det stilles krav til innhold på lekeplasser. Fortau bør også videreføres til turdrag 3. Beslag av bebyggbart areal kan kompensere i utnyttelsen på det aktuelle byggeområdet.

Trafikk

- Planen bør være mer konkret i forhold til adkomster enn forlaget til endring. Man må unngå for mange avkjøringer og heller sikre samleløsninger hvor dette er mulig.

Vann og avløp

- VA Rammeplan må oppdateres i forhold til bl.a. boligantall og pe-belastning. Dersom det kommer bebyggelse med krav om 50 l/s må kapasiteten utredes særskilt.
- Overvannsløsninger må beregnes for ny bebyggelse. Dagens plan med tanke på eneboliger er god.

Renovasjon

- Kommunen ønsker å se skisser på avfallshåndteringen, på hvert felt og helhetlig. Det er viktig at renovasjon planlegges helhetlig – for evt nødvendige tiltak i videre utbygging av feltene. Renovatør har meldt om færrest mulig stopp. I henhold til forskrift og kommunal veinorm, skal sikkerheten ivaretas ved evt kryssing av fortau.
- All avfallshåndtering skal avsettes på egen grunn.

Rapporter/vurderinger/utredninger

- Oppdatert Ros-analyse og VA-dokumentasjon må følge endringen.

Varsle planoppstart

- Dersom planinitiativet skal kunne behandles forenklet må alle plandokumenter være ferdig ved varsling om oppstart.
- Varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen

Annet

- 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.
- Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften.
- Det vises til veileder for private planforslag – denne sendes ut dersom forslagsstiller/tiltakshaver ikke har den fra før.