



Møtereferat fra oppstartsmøte

Tema	Oppstartsmøte for regulering av Motun gnr.183, bnr. 24 Mogreina
Dato/ Tid	16.03.2021
Sted	Teamsmøte
Referent	Sissel Andersen

Deltakere	Rolle	Virksomhet
Berit Marie Sivertsen	Plankonsulent	Plan 1 AS
Øystein Einarsen	Tiltakshaver	3Byggmester Eiendom AS
Frode Thorsen	Tiltakshaver	3Byggmester Eiendom AS
Kjell Arve Aarebru	VARV	Ullensaker kommune
Sarah Huang	Regulering	Ullensaker kommune
May Kristine Andersen	Regulering	Ullensaker kommune
Sissel Andersen	Regulering	Ullensaker kommune

Bakgrunn

Kommunen har mottatt planinitiativ for detaljregulering av Motun gnr. 183/24 i Mogreina. Planinitiativet er utarbeidet av plankonsulent Plan 1 AS. Tiltakshaver er 3Byggmestere Eiendom AS.

Området ligger inntil og på østsiden av Fv 1551 Trondheimsvegen i Mogreina. Tiltakshaver opplyser at det er utført opprydding av forurenset grunn på eiendommen etter tidligere industribedrift.

Planstatus

Eiendommen, som er på 22466 m², er uregulert. Området er i forslag til revidert kommuneplan foreslått omdisponert fra boligformål til framtidig næringsareal (innspill 2019-95).

Tiltakshavers presentasjon av planinitiativet

Eiendommen ønskes regulert til næring.

Foreløpig tomtkart viser ny adkomst fra fylkesvegen og intern vei med adkomst til 5 tomter. Tiltakshaver ønskes å legge til rette for mindre næringsbedrifter. Man vet ikke hvilke aktører som vil komme inn senere, og tiltakshaver ønsker dermed en fleksibel tomteinndeling som kan justeres ut fra behov. Til detaljreguleringen vil det bli utarbeidet illustrasjoner på mulige bygg og anlegg. Det foreslås bebyggelse med inntil to næringsetasjer og underetasje/kjeller, og maks BRA. Ønsket høyde på næringsetasje er ikke oppgitt.

Tiltakshaver opplyser at dersom BRA settes til maks 70 % av inndelte tomter jf. innsendt tomtedelingsplan, vil samlet BRA bli under 15000 m², og planen blir da ikke omfattet av

forskrift om konsekvensutredninger. Tiltakshaver kan ikke se at det er andre forhold som utløser krav om KU.

Informasjon fra kommunen

For ikke å omfattes av forskrift om konsekvensutredning er det en forutsetning at det ikke åpnes for større samlet utbygging i området enn 15000 m². Reguleringsbestemmelsene må tilpasses dette.

Området ligger høyt og godt synlig. Det synes naturlig at det etableres skjerming/buffer med vegetasjon både mot fylkesveg og boligbebyggelse.

Høyde på næringsbebyggelse må konkretiseres i planforslag, da dette ikke er definert i kommuneplanen.

Det er en verneverdig bygning på andre siden av fylkesvegen.

I forslaget til revidert kommuneplan er det lagt inn bueskytterbane øst for området. Banen har vært der lenge, slik at endringen er i tråd med dagens bruk av arealet. Banen har adkomst fra Mogreina skole.

Trafikk

Eiendommen har i veiadkomst fra fylkesveg 1551. Det er opparbeidet gang- og sykkelvei langs fylkesveien forbi eiendommen.

Foreløpig tomtekart viser ny adkomst fra fylkesvegen til det planlagte næringsområde og en intern vei med adkomst til 5 tomter. To boligeiendommer har i dag felles adkomst fra fylkesvegen rett sør for området. Man ønsker ikke å foreslå at disse eiendommene skal få samme avkjørsel som næringstomtene, men at de beholder sin avkjørsel.

Ny intern veg navnettes.

Vann og avløp

Det må utarbeides VA-rammeplan inkludert overvann til første gangs behandling av reguleringsplanen.

Det ligger offentlig vannledning langs fylkesveien. Denne må hensyntas ved eventuell etablering av skjerming o.l. langs veien.

Slokkevann:

- Slokkevann må inngå i VA-rammeplan.
- Det er et preakseptert krav om slokkevannkapasitet på 50 liter /sekund for næringsbygg. Kommunen har gjennomført tappetest som viser at man ikke har denne kapasiteten i området i dag. Det kan derfor bli nødvendig at utbygger etablerer lokal løsning for slokkevann.

Overvann

- Overvann må håndteres på egen tomt. Beregnes for 20 års regn, klimafaktor 1,5.
- Overvann tillates ikke tilkoblet offentlig nett.
- Nødvendig areal for håndtering av overvann må bli sikret i plankart og bestemmelser. Flomveier må sikres slik at skade ikke oppstår på naboeiendommer.

Spillvann

- Behovet er usikkert da det er ikke er avklart hvilke tomtekjøpere som skal etablere seg på planområdet.
- Det er en del kapasitet på nettet i dag. Det må å gjøres en kapasitetsvurdering når det er mer avklart hva behovet blir.

Renovasjon

- Kommunens renovasjonsforskrift må følges.
- Det er krav om godkjent renovasjonsløsning i forbindelse med reguleringen.
- Det blir krav om snuhammer for stor lastebil inne på området.
- Om det blir husholdningsavfall må det etableres løsning også for det.

VARV- enheten kan gjerne kontaktes for spørsmål i videre planarbeid.

Rapporter/vurderinger/utredninger som skal være på plass til 1.gangsbehandling

Rapporter/utredninger skal vise nåværende situasjon og framtidig situasjon med tiltaket, og beskrive løsninger som sikrer at tiltaket er i tråd med lover og forskrifter

- ROS-analyse
- Støyrapport
- Geoteknisk rapport og undersøkelse– det vises til NVEs veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleire.
- Trafikkutredning
- VA-rammeplan
- Renovasjonsplan
- Dokumentasjon som bekrefter utført miljøsanering av hele eiendommen
- Sol og skygge diagram som minimum viser 21. mars, 21.april, 21.mai og 21.juni kl. 09.00, 12.00, 15.00 og 18.00 og 20.00.
- Illustrasjonsplan og snitt (inkludert bl.a. nedramping, adkomst, snumuligheter, brøyting, brannoppstigningsplasser, frisikt, eventuelle støytiltak).

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

Varsle planoppstart

- Planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen. Planavgrensningen settes til midten av fylkesvegen. Nabo- og instanslister inkludert planID sendes etter godkjente varslingsdokumenter.
- Forslagstiller skal sende over varslet planomriss i Sosi-format (med flate og planID) til saksbehandler ved varsel om planoppstart.
- Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale
- Minimum 4 uker varsling (+ for ferie)
- Planer skal varsles i RB

Fremdrift

- Utbygger vil avvente kommunestyrets behandling av revidert kommuneplan før varsling gjennomføres.
- Spørsmål fra forslagsstiller som kommunen tar opp internt:

- Justering av tomtegrenser senere i reguleringsprosessen
- Grunneier av eiendommen i sør (videreførelse av boligformål fra gjeldende til forslag til ny kommuneplan)

-

Annet

- Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet. Det tas forbehold om at det kan komme etterskrift.
- 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 for øvrig til [Ullensaker kommunes veileder for private planforslag](#)