



Deres ref.:

Vår ref.:

24/6833 - 11

Saksbehandler:

May Kristine Andersen

Dato:

07.11.2024

Møtereferat oppstartsmøte for detaljregulering for Bekkestien 8 - Jessheim

Sakstittel: Bekkestien 8 - Jessheim	Gnr./bnr.: 135/265
Forslagsstiller: Ejup Menxhiqi	Fagkyndig: Plan 1 AS v/Henri Auer
Møtedato: 24.oktober 2024	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 24.10.2024	Referent: May Kristine Andersen

Til stede

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Henri Auer	Plan 1 AS, fagkyndig	hau@p1.no
Albin Istugov	AI Arkitekter, fagkyndig	post@ai-arkitekter.no
Ejup Menxhiqi	Forslagsstiller	Ejupi_nor@hotmail.com
Emma Olsson	Plan 1, fagkyndig	
May Kristine Andersen	UK, saksbehandler	May.kristine.andersen@ullensaker.kommune.no
Sissel Andersen	UK, tospansspartner	Sissel.andersen@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Under følger punktene som ble tatt opp i oppstartsmøte. Vedlagt ligger et sammendrag av de interne merknadene som kom inn til den interne høringen av planinitiativet.

Eiendommen ligger sentralt på Jessheim vest for Nordby ungdomsskole.

Formålet med planen er å regulere eiendom gnr. 135/265 med adresse: Bekkestien 8. Det er ønskelig å regulere området til konsentrert småhusbebyggelse i form av enebolig i kjede.

Planstatus

Ny Byplan ligger ute på høring. Det er denne som vil bli førende for planen.

Planforslaget

Det planlegges for tre nye eneboliger i kjede, i tillegg til eksisterende enebolig. Det skal tilrettelegges for 1.3-1,5 p-plasser i henhold til Kommuneplanens og Byplanens bestemmelser. Det er minimum 100m² egnet uteoppholdsarealer for hver boenhet. Boenhetene planlegges med sokkeletasje med tilpasning til terreng. Totalt 3 etasjer inkl. sokkel og med takterrasse.

Det er planlagt adkomst via Bekkestien på nedsiden av eksisterende enebolig. Garasje rives og ny er planlagt bygget på vestsiden av eksisterende enebolig.

Avklaringer

Planområdet ligger innenfor Byplan Jessheim. Det er fattet politisk vedtak om at alle planinitiativ innenfor Jessheim legges frem for politisk behandling som oppstartssak.

Trafikk

Adkomstvegen er privat. Det må dokumenteres veirett.

Etterskrift: Prinsippet er at man ikke skal regulere noe som ikke kan gjennomføres. Jf. plan- og bygningsloven § 27-4. *Atkomst, skal det før opprettelse eller endring av eiendom til bebyggelse eller oppføring av bygning blir godkjent, skal byggetomta enten være sikret lovlig atkomst til veg som er åpen for alminnelig ferdsel eller ved tinglyst dokumentert eller på annen måte være sikret vegforbindelse som kommunen godtar tilfredsstillende.*

For denne eiendommen er det ikke noe annet alternativ enn adkomst via Bekkestien. Dere må da fremvise

Vann og avløp

Det går en kommunal avløpsledning gjennom planområdet. Med illustrert plassering av bygg må tiltakshaver legge om anlegget slik at de er i henhold til krav i Ullensaker kommunes VA-norm. I tillegg må følgende sikres i planen:

- Til 1. gangs behandling skal det følge med VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering med sikring av flomveger, kpl. §4.3.1 forelagt og godkjent av VA-enhet.
- Opparbeiding av adkomst og oppstilling for slokkeinnsats i henhold til ØRBRANN sine krav og retningslinjer.

Det må gjøres en vurdering om det planlagte tiltaket i området kan påvirke vannmiljøet.

I planinitiativet står det i punkt 1.4.1 h) at følgende skal dokumenteres: "Miljøoppfølgingsplan inkl. avbøtende tiltak for anleggsfasen". Det presiseres at miljøoppfølgingsplanen skal inneholde en vurdering av påvirkning/utslipp til bekken/tjernet.

Renovasjon

Mottatte planinitiativ beskriver 3 nye eneboliger i kjede (fortetting) i et etablert område, hvor det eksisterer felles renovasjonsløsning for de 12 boenheter som har felles adkomstvei. Foreslått fortetting kan benytte en utvidelse av eksisterende renovasjonsordning med avfallsbeholdere på hjul, forutsatt at standplassen er innenfor hentekrav til kjørevei.

Generelt og i henhold til kommunens Renovasjonsforskrift §10 andre avsnitt, skal detaljreguleringsplan inneholde forenklet renovasjonsteknisk plan (RTP) – gjerne en situasjonsplan, der plassering av rett dimensjonert renovasjonsløsning er illustrert innenfor målsatt hentekrav.

Planen skal vise kjørevei (sporingskurver) frem til renovasjonsløsning med eventuell snumulighet/vendehammer der dette er nødvendig (jf §13).

Blågrønn faktor

Det er krav om blågrønn faktor i areal- og byggesaker. Ullensaker kommune legger til grunn Norsk Standard (NS) 3845 Blågrønn faktor sin metodikk for utregning av blågrønn faktor.

Eventuelt

Eiendommen er av eldre årgang. Bnr. er opprettet i 1946 og 1948. Uten at det er klart hvor hver enkelt eiendom starter og slutter. Det ene bnr. er også registrert på en avdød. Før denne reguleringsbehandlingen går videre må hjemmel til det ene gnr./bnr. overføres til noen som lever. Slik at nabovarslingsprosesser blir rett. Om det er slik at dette skal utvikles under ett bør dette sammenføres til et gnr/bnr. Jf. matrikkelforskriftens §45.

Krav til dokumentasjon og føringer

For den videre prosessen 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. Forslagsstiller skal beskrive hvordan temaene i rapportene og utredningene er løst, i planbeskrivelsen til planforslaget,

- ROS-analyse
- Støyrappport/vurdering
- Geoteknisk rapport: Legges inn i NADAG
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Trafikkvurdering
- Sol/skyggestudier
- Naturmangfold
- Kulturminner
- Stedsanalyse
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS3845
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget
- Utomhusplan
- Miljøoppfølgingsplan

Etterskrift: Det må dokumenteres av en fagkyndig de faktiske støyforholdene i en støyvurdering.

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Ullensaker kommune tilslutning til oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8.

Planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varsling. Varslingsmaterialet bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning. Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

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. Minimum 6 uker ved planprogram og KU. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden.

c:\users\maykri-ull\downloads\møtereferat oppstartsmøte for detaljregulering for bekkestien 8 - jessheim.docx

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.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Forslagsstiller bes om å sende fakturaadresse til saksbehandler.

Det vises til Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune. Denne finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 30.10.2024. Tilbakemelding ble gitt 31.10.2024. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 06.11.2024.

Vedlegg

1. Sammendrag av kommunens merknader til intern høring av planinitiativ for Bekkestien 8

Med hilsen

May Kristine Andersen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Albin Istugov
Ejup Menxhiqi

Vedlegg

Oppsummering av kommunens merknader til planinitiativ for Bekkestien 8 - Jessheim

Mottakere

Henri Auer