

# PLANINITIATIV

Detaljregulering av Mogreina idrettshall,  
Ullensaker kommune

## Innhold

1	Formålet med planen.....	3
2	Planområdet og omgivelser .....	3
2.1	Beliggenhet.....	3
2.2	Stedets karakter .....	5
2.3	Topografi og landskap .....	5
2.4	Planavgrensning .....	5
3	Plansituasjon og føringer.....	6
3.1	Overordnede føringer .....	6
3.2	Regionale planer .....	7
3.3	Kommunale planer .....	9
3.4	Gjeldende plan .....	9
3.5	Tilgrensende reguleringsplaner .....	9
4	Planlagte tiltak.....	10
4.1	Planlagt bebyggelse .....	10
4.2	Planlagte uteområder .....	10
4.3	Adkomst og parkering .....	10
5	Virknings på omgivelsene .....	11
6	Samfunnssikkerhet.....	12
7	Planprosess og medvirkning .....	12
8	Vurdering av behov for konsekvensutredning .....	12

## 1 Formålet med planen

AFRY Ark Studio utarbeider på oppdrag fra Ullensaker kommune reguleringsplan for ny idrettshall på Mogreina. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et offentlig idrettsanlegg med innendørs aktivitetsflate på 25x45 meter og tilhørende fasiliteter. Utendørs ønskes det å anlegge et uteområde som kan fungere som en møteplass i området, samt eventuelle utendørs idrettsfasiliteter. Det må også ses på mulighetene for adkomst og parkering.

Bakgrunnen for bestillingen er vedtak i kommunestyret 14.12.2021, PS 135/21 Budsjett 2022/økonomiplan 2022-2025:

*Det vedtas å bygge idrettshall på Mogreina. Prosessen med prosjektering og regulering starter umiddelbart, med mål om snarest mulig byggestart. Kommunedirektøren fremmer snarest mulig relevante politiske saker til behandling.*

MAP Arkitekter og Svendby Bygg Consult har utarbeidet en mulighetsstudie for plassering av ny idrettshall, der tre alternative tomter har blitt vurdert: Mogreina skole, Mogreina barnehage, og skogen øst for Mogreina skole. Her ble tomten i skogen ansett som best egnet for plassering av idrettshallen, og politisk vedtatt som utgangspunkt for videre arbeid med reguleringsplan.

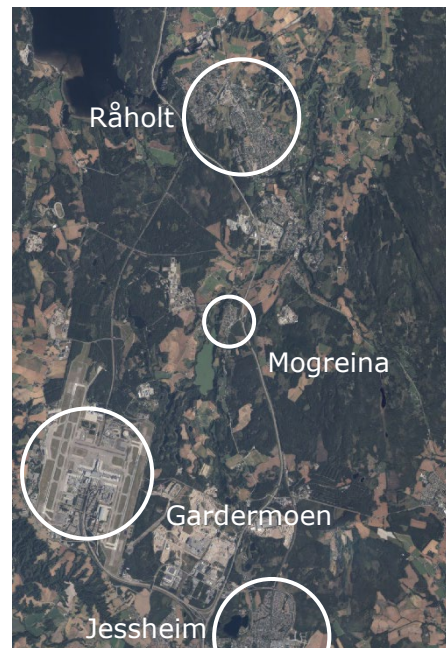
## 2 Planområdet og omgivelser

### 2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Mogreina i Ullensaker kommune, en mil nord for Jessheim og fire mil nordøst for Oslo. Mogreina består hovedsakelig av eneboliger, hvorav en tredel ble bygget på 1970-tallet, en tredel på 1990-tallet, og en tredel på 2010-tallet.

Det går to hovedveier gjennom området: fv. 1551 Trondheimsvegen og Sørbakkvegen. Ved krysset mellom disse to ligger både Mogreina skole og Mogreina barnehage, samt en parkeringsplass.

Hoveddelen av bebyggelsen i grenda er lokalisert rundt Sørbakkvegen nordvest for Trondheimsvegen, rett vest for avkjøring 53 på E6. Trondheimsvegen har fartsgrense 60 km/t gjennom området,



Figur 1: Kart over regionen

mens småveiene hovedsakelig har 30-sone. E6 som går forbi har fartsgrense 110 km/t. Dermed er det en del støy i området, og planområdet ligger i rød og gul støysone for vegtrafikk. I tillegg ligger det i gul sone for både flystøy og skytebanestøy.

Ved planområdet ligger det to bussholdeplasser: Mogreina og Mogreina skole. Fra førstnevnte går det buss mellom Jessheim og Eidsvoll hvert kvarter.

Øst for Trondheimsvegen er det et skogholt som strekker seg bort til E6, og det er her planområdet ligger. Det er i dag ingen bebyggelse her, men skogområdet er flittig brukt som rekreasjonsområde blant skole, barnehage og øvrige beboere i grenda.



Figur 2: Kart over nærområdet



## 2.2 Stedets karakter

Mogreina består hovedsakelig av tradisjonell eneboligbebyggelse i 1-2 etasjer med trekledning. På østsiden av Sørbakkvegen er det noe nyere bebyggelse med mer moderne uttrykk og høyere tetthet.

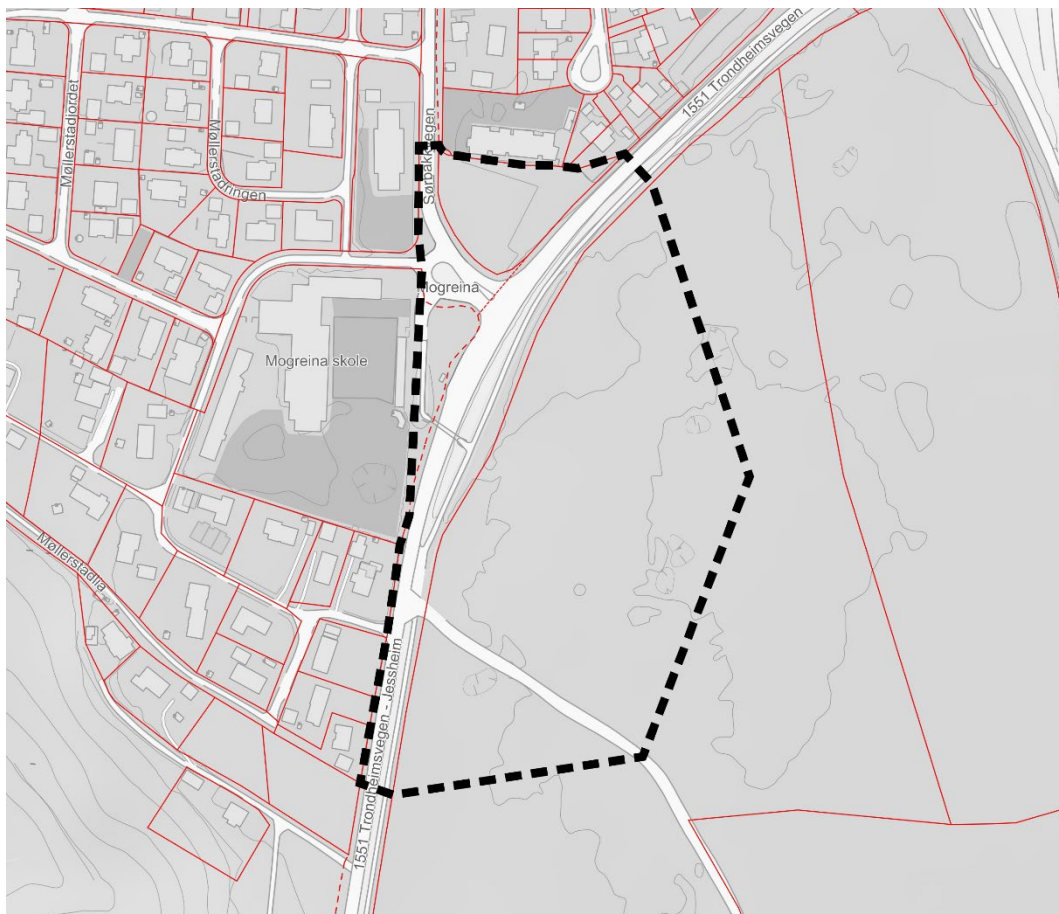
Utenfor tettbebyggelsen i Mogreina er det dyrket mark og skog, og en kilometer sydover langs Trondheimsvegen ligger Mogreina kirke.

## 2.3 Topografi og landskap

Topografien i området er flat. Mot vest skråner terrenget ned mot Hersjøen og elven Risa. Arealet mellom Trondheimsvegen og E6 er flatt og består av tett skog med bjørk og furu.

## 2.4 Planavgrensning

Planområdet avgrenses av Trondheimsvegen og Sørbakkvegen i vest. Mot øst strekker planavgrensningen seg til omtrent 200 meter unna E6. Nedenfor vises foreslått plangrense. Det er ønskelig å få fastsatt plangrensen i oppstartsmøtet.



Figur 3: Planavgrensning stiplet i sort

### 3 Plansituasjon og føringer

#### 3.1 Overordnede føringer

##### 3.1.1 Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning av 28.09.2018

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forbedres på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

##### 3.1.2 Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) av 25.04.2012

Hensikten med anbefalingene i retningslinjene er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

##### 3.1.3 Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) av 11.06.2021

Retningslinjene gir blant annet føringer om maksimumsgrenser for støy, og legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

##### 3.1.4 Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, vedtatt 20.09.1995

Retningslinjene stiller krav til hvordan barn og unge skal ivaretas i planleggingen. Dette innebærer blant annet å sikre et oppvekstmiljø som gir trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger og sikrer tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn. Det skal i barns nærmiljø finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Det forutsettes blant annet at arealene er store nok, egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulik type lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

##### 3.1.5 Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging, vedtatt 14.05.2019

Regjeringen skal hvert fjerde år legge frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet, i henhold til plan- og bygningsloven § 6-1. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunens og kommunens arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Forventningene som fremgår er i første rekke rettet mot planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling. Det

arbeides kontinuerlig med å gjøre FNs bærekraftsmål som del av grunnlaget i samfunns- og arealplanleggingen.

#### 3.1.6 Retningslinjer nr.2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014

Retningslinjene sier hvordan flom- og skredfare bør greies ut og tas hensyn til i arealplaner. De bygger på reglene i plan- og bygningsloven og kravene til trygghet mot flom og skred som er gitt i byggt teknisk forskrift (TEK17) med tilhørende retningslinjer.

#### 3.1.7 Nasjonal jordvernstrategi, vedtatt 2021

Med bakgrunn i utfordringer for verdens matproduksjon, arealgrunnlaget for jordbruk i Norge, arealendringer, omfang og utvikling av omdisponering og nydyrking, vedtok regjeringen ny Nasjonal jordvernstrategi i 2021. Nasjonalt jordvernmål er ytterligere forsterket, og omdisponering av dyrka jord skal ikke overskride 3000 dekar per år.

#### 3.1.8 Naturmangfoldloven av 19.06.2009

Formålet med planen er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden.

#### 3.1.9 Nasjonal transportplan 2022-2033, vedtatt 19.03.2021

Nasjonalt transportplan 2022-2033 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede målet for transportsektoren, som er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050.

Transportplanen gir rammene for utviklingen av transportsystemet og -tilbudet i tolvårsperioden, med spesiell vekt på prioriteringer i de første seks årene.

## 3.2 Regionale planer

#### 3.2.1 Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015

Planens hensikt er å bidra til at matutbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. Det skal bygges videre på dagens struktur med levende lokale byer og tettsteder.

#### 3.2.2 Regional vannforvaltningsplan for Innlandet & Viken 2022-2027

Planen er et sentralt verktøy for helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene. Den er også et viktig verktøy for å nå andre

samfunns mål som er koblet til bruken av vannressursene. Alle myndigheter plikter å legge planen til grunn for sin saksbehandling. Formålet med vannforvaltningsplanen er å gi en fremstilling av hvordan det ønskes å forvalte vannet i et langsiktig perspektiv.

### 3.2.3 Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030, vedtatt 19.12.2016

Planen skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og kommunal og statlig planlegging og virksomhet. Akershus skal være et levende velferdssamfunn med fysisk aktivitet som en naturlig del av dagliglivet i alle livets faser. Planen har de tre likestilte målene: aktivitet, areal og anlegg, og kompetanse og kunnskap. Formålet er å utvikle Akershus til et bærekraftig fylke og et godt sted å leve.

### 3.2.4 Regional plan for klima og energi i Akershus, vedtatt 18.06.2018

Planen bidrar til å stake ut en felles retning for klimaarbeidet i fylket. Det må utarbeides strategier for å tilpasse klimaendringene som kommer, og denne planen tar for seg de største utslippskildene i Akershus og hvor de største utslippskuttene kan gjøres.

### 3.2.5 Regional planstrategi 2020-2024, Viken fylkeskommune, vedtatt 18.12.2020

Regional planstrategi viser hvordan vi skal utvikle Viken til å bli et mer bærekraftig samfunn. Veien til et bærekraftig Viken skal redegjøre for regionale utviklingstrekk, prioritere langsiktige utviklingsmål for Vikensamfunnet og fastsette hvilke regionale planer og andre plangrep som skal ivaretas i løpet av perioden. Det er nullvisjon for nedbygging av matjord og omdisponering av areal skal ikke gå på bekostning av matproduksjon, biologisk mangfold, friluftsområder eller karbonlagring.

### 3.2.6 Regional plan for kulturminner og kulturmiljø i Akershus, vedtatt 25.11.2019

Planen tar for seg strategier, retningslinjer og handlingsprogram for kulturminner og kulturmiljøer. Planen legger til rette for å ta vare på og bruke kulturminner som positiv ressurs i Akershus, som igjen skal bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.

### 3.2.7 Regional landbruksstrategi 2021-2030 for Viken, godkjent i fylkestinget 24.11.2021

Strategien viser retning for hvordan landbruket i Viken skal utvikles mot 2030. Strategien har fokus på primærnæringens rolle i det grønne skiftet, og hvordan sjølforsyningsgraden på norske ressurser i regionen kan økes. Landbruksstrategien peker på langsiktige samfunns mål for Viken fylkeskommune.

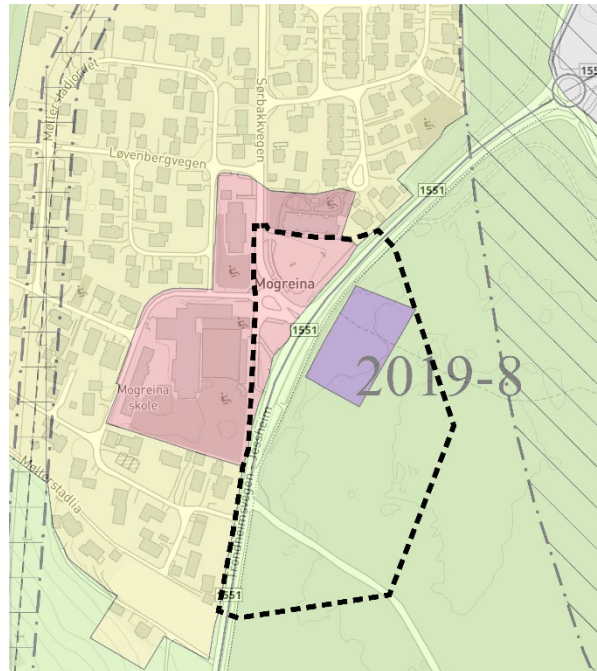


### 3.3 Kommunale planer

Kommuneplanens arealdel 2021-2030: Planområdet er satt av til LNF, næringsbebyggelse, offentlig tjenesteyting og boligformål. Rundt E6 er det en sikringszone på 150 meter fra veiens senterlinje.

### 3.4 Gjeldende plan

Planområdet dekker delvis reguleringsplan 250 – Parkeringsplass/snuplass ved Mogreina skole, ikrafttredelsesdato 26.09.2005.



Figur 4: Gjeldende kommuneplan med plangrense

### 3.5 Tilgrensende reguleringsplaner

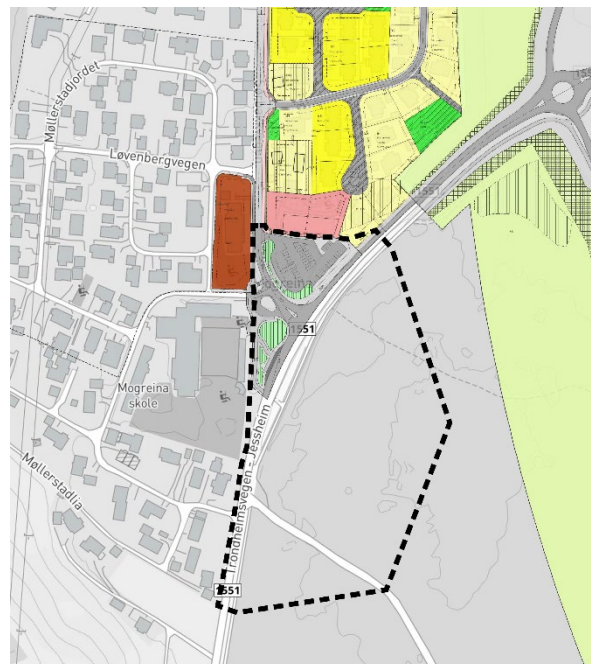
Planområdet grenser mot:

Plan 173 – Gnr. 183 bnr. 3, del av Møllerstad i Mogreina, ikrafttredelsesdato 25.03.1996.

Plan 215 – Barnehagetomt i Mogreina, ikrafttredelsesdato 17.06.2002.

Plan 294 – Sørbakkvegen Øst, del av gnr/bnr 182/2, 183/35, 184/3 og 184/6, ikrafttredelsesdato 26.10.2009.

Plan 332 – Barnehage Mogreina, ikrafttredelsesdato 30.04.2012.



Figur 5: Gjeldende reguleringsplaner med plangrense

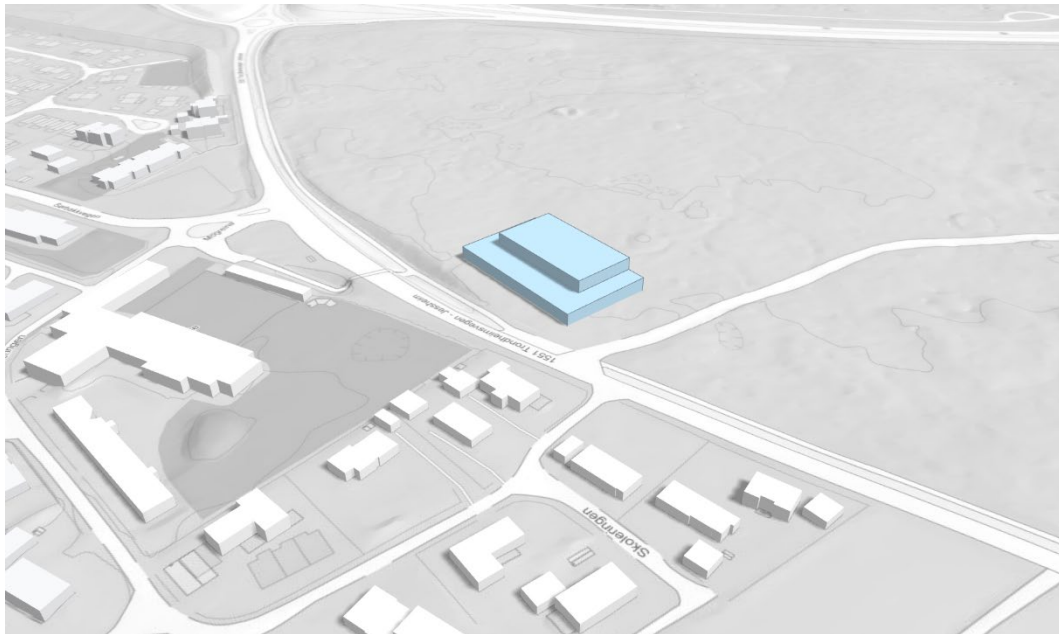
## 4 Planlagte tiltak

### 4.1 Planlagt bebyggelse

Det er planlagt utbygging til idrettshall med normalhall på 25x45 meter, samt tilhørende fasiliteter som garderobe, WC, lager og renholdssentral. Bygget skal ligge øst for Trondheimsvegen, på andre siden av veien for Mogreina skole.

I tillegg skal det ses på mulige tilleggsarealer til formål som kiosk, tribune, klubblokaler, bueskytterhall og klatrevegg.

Ser man bort ifra tilleggsarealene vil bygget ifølge mulighetsstudien få dimensjoner på ca. 40x60 meter og et grunnareal på ca. 2400 m<sup>2</sup>. Bygget vil være opp mot 10-15 meter høyt, avhengig av innvendig behov i hallen.



Figur 6: Volumskisse av planlagt bebyggelse

### 4.2 Planlagte uteområder

Det legges opp til et uteområde med inngangsparti og gangadkomst, eventuelt med sittegrupper. Det skal i tillegg vurderes utvidet utomhusanlegg med kunstgressbane, skatepark, basketballbane, amfi, trampoline, tuftepark, eller lignende.

### 4.3 Adkomst og parkering

Eneste adkomst til tomten i dag er en smal grusvei i syd. Her kan det være aktuelt å opparbeide grusveien til en tilstrekkelig adkomstvei. I den

forbindelse må også krysset med Trondheimsvegen opparbeides, og det kan da utløses behov for å stenge den søndre innkjøringen til Skoleringen.

Alternativt kan adkomstveien til idrettshallen strekkes fra krysset mellom Trondheimsvegen og Sørbakkvegen. Dette vil i så fall bli et X-kryss, og det vil da være hensiktsmessig med en rundkjøring. Dette vil være en fordelaktig løsning ettersom det også kan fungere som avkjøring til et eventuelt fremtidig næringsbygg. Rundkjøringen kan også bidra til å senke hastigheten gjennom området og bedre trafiksikkerheten, spesielt for myke trafikanter.

Eneste tilrettelagte kryssingsmulighet på tvers av Trondheimsvegen i dag er en mørk og smal undergang med relativt bratte gangveier på hver side. I forbindelse med planarbeidet bør det ses på om denne kan oppgraderes eller erstattes av en bedre løsning, for eksempel fotgjengerovergang ved en eventuell rundkjøring.

Behovet for parkeringsplass er foreløpig usikkert, men den bør eventuelt plasseres i tilknytning til idrettsanlegget, med HC-parkering nær inngangspartiet.

## 5 Virkninger på omgivelsene

Tiltaket er ment å være positivt for beboerne på Mogreina, og vil tilføre nye funksjoner til grenda. Det vil være et nytt samlingspunkt for lokalbefolkningen, da spesielt barn og ungdom.

Utbyggingen er planlagt på et område som i dag er avsatt til LNF-formål. Her er det i dag skogdrift med vekst av bjørketrær med middels bonitet.

Anlegget vil ligge et lite stykke unna øvrig bebyggelse på Mogreina. Nærmeste bebyggelse er småhusene i søndre del av Skoleringen, og disse kan bli noe påvirket dersom avkjøringen til idrettsanlegget skal plasseres her.

Det foreslåtte bygningsvolumet vil få en høyde på maksimalt 15 meter, noe som er høyere enn den omkringliggende bebyggelsen. Effekten dette vil gi kan likevel minimeres ved å trappe ned bygningshøyden mot øvrig bebyggelse. Uavhengig av utforming på bygningsvolumet vil tiltaket ha lite å si for solforholdene ettersom det ligger et stykke unna eksisterende bebyggelse.

Grusveien gjennom søndre del av planområdet er en viktig turtrasé for nærområdet. Denne vil nok i liten grad bli negativt påvirket ettersom anlegget vil ligge relativt nært eksisterende bebyggelse, og i liten grad innskrenker turveinettet i området.

## 6 Samfunnssikkerhet

Det vil i forbindelse med planarbeidet utarbeides en ROS-analyse for å ivareta hensynet til risiko og sårbarhet.

## 7 Planprosess og medvirkning

Krav til medvirkning er forankret i plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 5, og prosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeidet offentliggjøres etter lovens krav gjennom annonsering i Romerikes Blad og på kommunens nettsider. Grunneiere, naboer og andre interessenter vil bli varslet med brev. Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser får elektronisk varsel, og enkelte får varsel med brev.

Brukere og naboer til området oppfordres til å komme med innspill som vil bli vektlagt og, om mulig, implementert i planforslaget. Det er ønskelig med kontinuerlig dialog og arbeidsmøter med planavdelingen gjennom hele prosessen, samt øvrige etater ved behov.

Det er ingen vesentlige interesser som påvirkes av tiltaket unntatt naboer, skole og barnehage. Offentlige organer fra standard varslingsliste for offentlige organer/høringsinstanser skal varsles om planoppstart.

Det planlegges en utvidet medvirkningsprosess med befaringer, møter og samtaler. Dette vil fastsettes i videre planprosess.

## 8 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Etter gjennomgang av forskrift om konsekvensutredninger, jf. §§ 6 og 8, naturmangfoldloven og kulturminneloven har man kommet frem til at tiltaket ikke har vesentlige virkninger på miljø og samfunn, og at det dermed ikke utløser behov for konsekvensutredning.