



Afry Ark Studio Sosialt Stavanger
Forusparken 2
4031 Stavanger

Deres ref.:

Vår ref.:

23/4952 - 15

Saksbehandler:

Sindre Cedell

Dato:

24.08.2023

Referat fra oppstartsmøte Mogreina idrettshall

Sakstittel: Mogreina idrettshall	Gnr./bnr.: 182/37
Forslagsstiller: Ullensaker kommune	Fagkyndig: Andreas Jacobsen
Møtedato: 10. august 2023.	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 10. august 2023	Referent: Ingunn Pernille Servold

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Andreas Bjørne Jacobsen	AFRY Ark Studio, fagkyndig	andreas.jacobsen@afry.com
Irina Håkonsen	Ullensaker kommune, forslagsstiller	Irina.Hakonsen@ullensaker.kommune.no
Thomas Forslund Johnsen	AFRY Ark Studio, fagkyndig	thomas.f.johnsen@afry.com
Torleif Kildal	Norconsult, Konsulent	Torleif.Kildal@norconsult.com
Eivind Bigum Kvernberg	Norconsult, Konsulent	eivind.bigum.kvernberg@norconsult.com
Kjærsti Theodorsen	Svendby Bygg Consult AS, prosjekterende	kjersti.theodorsen@svendby.no
Rolf Johannes Enersen	Romeriks Almenningene, Grunneier	johannes@rom-alm.no
Nicolai Bryhn Dybvad	UK, Avdelingsleder PKT JURIDISK	nicolai.b.dybvad@ullensaker.kommune.no
Anne Karin Thronsen	UK, PKT JURIDISK	anne.k.thronsen@ullensaker.kommune.no
Ingunn Pernille Servold	UK, Leder regulering	ingunn.servold@ullensaker.kommune.no

Sindre Cedell	UK, saksbehandler	Sindre.Cedell@ullensaker.kommune.no
---------------	-------------------	-------------------------------------

Bakgrunn

Ullensaker kommune har behandlet bestilling av oppstartsmøte for Mogreina idrettshall sendt 31. mai 2023.

Oppstartsmøtet ble gjennomført den 10. august kl. 13.00. på Ullensaker rådhus. Dagsorden for møtet var basert på det materialet innsendt med bestillingen av oppstartsmøte. Det innsendte materialet var oppe til vurdering i ett internt formøte før avholdelse av oppstartsmøtet. På bakgrunn av dette kom kommunen med noen tilbakemeldinger under oppstartsmøtet, gjengitt under.

Planforslaget

AFRY Ark Studio utarbeider på oppdrag fra Ullensaker kommune reguleringsplan for ny idrettshall samt næringsbygg 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, og et næringsbygg med plass til eksempelvis dagligvarebutikk, kiosk og frisørsalong. Utendørs ønskes det å anlegge et areal som kan fungere som en møteplass i området, samt eventuelle utendørs idrettsfasiliteter. Det må også ses på mulighetene for adkomst og parkering. Det skal i tillegg vurderes utvidet utomhusanlegg med kunstgressbane, skatepark, basketballbane, amfi, trampoline, tuftepark, eller lignende.

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.

Agenda

Møtet startet med en introduksjonsrunde før forslagsstiller presenterer kort prosjektet med fire forskjellige forslag til programmering av området, med variasjon parkering, butikk, hall og parkering, og to forskjellige adkomstmuligheter.

Deretter gikk kommunen gjennom tilbakemeldingene

Avklaringer

Forholdet til kommuneplanen

Foreslått tiltak er delvis i strid med kommuneplanens arealdel. Det er avsatt en tomt i gjeldende kommuneplan til butikk innenfor foreslått planområde, mens planområde har forøvrig LNF-formål.

Kommunen mottok to arealinnspill for det aktuelle området til gjeldende kommuneplan. Ett innspill fra Ullensaker allmenning, der foreslått arealformål var næring, og ett innspill fra Ullensaker idrettsråd som ønsket idrettsformål på samme areal. De to arealinnspillene ble avvist under den politiske behandlingen, men det ble vedtatt tatt inn en tomt for dagligvarebutikk, FSK-sak 212/18. Mottatt planinitiativ foreslår et areal for reguleringsplanen som er mye større enn det tiltaket som skal løses. Foreslått areal er i tråd med de avviste innspillene til kommuneplanen.

Kommunen informerte om reguleringsrisikoen på bakgrunn av dette.

Næringsbygget

Det fremkommer av planinitiativet at dagligvarebutikk har blitt til et generelt næringsbygg. Dette er i strid med kommuneplanen, som er helt tydelig på at avsatt næringsareal er til en dagligvarebutikk. Formålet med næringsbygget må begrenses. Det er ikke ønskelig å etablere et nytt næringsareal på Mogreina. Kommunen har store ubebygde næringsareal ellers i kommunen, og det er ikke behov for nye næringsarealer i overskuelig framtid. Næringsbygget må begrenses til nærsenterfunksjoner. Altså dagligvarebutikk, kiosk og frisørsalong, slik det er beskrevet i bestillingen av oppstartsmøtet, og ikke ut over dette. Dette må fastsettes i bestemmelsene. Det er også hensiktsmessig og være tydelig og konsis i ordbruken rundt formålet i planbeskrivelsen.

Formåls grensen til dagligvarebutikken satt i kommuneplanen er ikke premissgivende, i det tilfellet det skulle finnes en bedre løsning på programmeringen innenfor planen. Bredde lengdeforholdet eller plassering. Kommune anbefaler videre at man holder seg innenfor størrelsen på arealet avsatt i kommuneplanen, 5daa.

Det er ønskelig at næringsbygget legger til rette for ungdomsjobber og praksisplasser.

Etterskrift fra forslagstiller

Siden utviklingen på Mogreina er noe nybrotsarbeide, vil veien bli til mens vi jobber.

Det er vedtatt å investere tungt i utvikling av Mogreina og ny hall. Dette er svært positivt, men for å treffe etterspørselen som vi ikke kjenner i dag, vil en regulering til butikk/dagligvare være svært begrensende. Vi ber derfor om at det «løses» noe opp, slik at vi kan tilrettelegge best mulig for utviklingen av området.

Forslag til bruk er selvsagt butikk i kombinasjon med kiosk, frisør eller lignende, men det er kanskje behov for andre ting. Det kan være mindre lagerplasser, kontorlokaler til små og mellomstore bedrifter som legekantor, veterinær, fysioterapeut osv. (dette kan legges til etasjer over en butikk), hva med et kontorhub som kan bidra til mindre pendling og en utvidet versjon av hjemmekontor? En kontorhub vil egne seg godt sammen med skole, barnehage, hall og butikk. Her kan man legge opp til leie av lokaler med de fasiliteter som er ønsket. Disse lokalene kan eventuelt fungere som forsamlingssted for Mogreina når dette er ønskelig.

Etterskrift fra kommunen

Kommuneplanen er førende, og kommunen anbefaler at man utfordrer kommuneplanen i minst mulig grad, mtp planen i sin helhet. Ønsker forslagstiller likevel å prøve og utfordre kommuneplanen på dette må det vises til gode og utfyllende vurderinger gjort i planbeskrivelsen. Dette må da også følges opp med gode konkrete bestemmelser.

Idrettshall

Kommunen opplyste på møte om reguleringsrisikoen for planforslaget, da dette er i strid med kommuneplanen, ligger i ett LNFR formål, og hele området ligger innenfor kartlagt friluftsområde med verdi *Viktig friluftslivsområde*. Det ble anbefalt at man muligens bør belage seg på to reguleringsalternativer. Der det nedskalerte forslaget forholder seg til det arealet avsatt til butikk i kommuneplanen, kombinert hall/butikk.

Forslagstiller/grunneier mener dette kan være vanskelig da de ikke har noen driver/leietakere av butikken per dags dato, og det derfor er uklart når en butikk blir realisert.

Utomhusanlegg

Utvidet utomhusanlegg med kunstgressbane, skatepark, basketballbane, amfi, trampoline, tuftepark, eller lignende er vurdert av kommunen til å ha høy reguleringsrisiko. Det er vurdert at det bør bortfalle i forslaget. Da dette vil være å utfordre kommuneplanen ut over det som ligger i den politiske bestillingen.

Parkering

Forslagstiller viste til at det sto i den politiske vedtatte saken at parkering skal være på eksisterende parkeringsområder ved skolen på vestsiden av Trondheimsvegen f1551.

Kommunen viste til at dette ikke ville la seg gjøre med tanke på krav til parkering for bevegelsehemmede, både for butikkbygget og for idrettsanlegget. Formålet dagligvarebutikk trenger også parkering tilsluttet seg. Kommunen informerte også om at formåls grensen for «butikktomta» i kommuneplanen var tatt utgangspunkt i størrelsen til en ny Kiwi butikk på Nordkisa. Butikktomta på Mogreina har ett areal på overkant av 5daa, mens butikktomten på Nordkisa er på underkant av 4daa. Dette arealet inkluderer også parkeringsareal for formålet.

Kommunen anbefalte forslagsstiller å fremme et forslag, i tråd med ullensaker kommunes parkeringsnorm, i tilknytning til bygningene på østsiden av Trondheimsvegen f1551.

Vann og avløp

VA-rammeplan

Det må utarbeides en VA-rammeplan for tiltaket som må behandles og godkjennes av VA-enheten. For utarbeidelse av VA-rammeplan henvises det til kommunens sjekklister for VA-rammeplan.

I planinitiativet er det ikke beskrevet dimensjonerende vannmengder og spillvannsmengder. For å kunne vurdere om kommunenes ledninger har kapasitet, må det beskrives hva det skal dimensjoneres for.

Vann, slokkevann

En antar at tiltakets omgang og tomtens plassering vil utløse krav om slokkevann med kapasitet 50 l/s mot min. 2 bar i uttak. Når det gjelder slokkevann skal veiledningen til ØRBR legges til grunn.

Etter beregninger for slokkevann for kommunens nett i modell, ligger mulig slokkevannsmengde under 50 l/s. Lokalt ledningsnett må vurderes nærmere både med tanke på forbruksvann og slokkevann. Mulig oppfyllelse av krav må utredes av tiltakshaver i den videre planprosess. Et alternativ kan være å bygge egen slokkevannstank.

Spillvann

Kapasitet i nett må vurderes etter dimensjonerende mengde spillvann. Vi har ikke tilstrekkelig data på nåværende tidspunkt til å gi en endelig avklaring på om det er kapasitet

på spillvannsnett i området. Det må foretas en samlet vurdering av hele spillvannssystemet på Mogreina.

I tillegg til økt tilførsel fra ny idrettshall, vil dette systemet også bli belastet fra planlagt utbygging på Motun (tidligere Dønnum fabrikk) og Hersjøen camping, som allerede er tatt opp til regulering. Konsekvenser av den samlede fremtidige belastning på spillvannssystemet ved Mogreina må vurderes i en større sammenheng i forestående Hovedplan for vann, spillvann og overvann. En må følgelig her ta forbehold om kapasiteten i spillvannssystemet for ny tilkobling.

Overvann

Det ligger ingen overvannsledninger i området i dag, og alt overvann må håndteres etter tretrinnsstrategien. Avrenningen fra tomten skal ikke økes, og flomveier må sikres.

Det beskrives en undergang som må oppgraderes eller annen mulig kryssingsmulighet. Her må overvannshåndtering inkludert flomveier ivaretas.

Generelt

Forslag til bestemmelser:

- Overvann skal håndteres internt i området i henhold til rammeplan for VA og prinsippene i tretrinnsstrategien for overvannshåndtering skal legges til grunn
- All prosjektering, utførelse og dokumentasjon av VA-anlegg skal være i henhold til Ullensaker kommunes VA-norm og gjeldende sanitærreglement.

Rekkefølgebestemmelser

- Før rammetillatelse
 - o Oppdatert VA-rammeplan skal ha positiv forhåndsuttalelse fra VA-enheten før det sendes inn søknad om rammetillatelse.
- Før igangsettingstillatelse
 - o VA-detaljplaner skal ha positiv forhåndsuttalelse fra VA-enheten før det sendes inn søknad om igangsettingstillatelse.
 - o VA-anlegg skal være bygget og godkjent som driftsklare av Ullensaker kommune før det gis igangsettingstillatelse for bebyggelse de betjener. Eventuell annen ordning skal godkjennes av VA-enheten på forhånd.
- Før midlertidig brukstillatelse/ferdigattest
 - o Før det gis brukstillatelse for bebyggelse skal det foreligge ferdigattest for VA-anlegg som betjener bebyggelsen.

Vannmiljø

Tiltak som medfører fare for forurensing av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Formålet med

vannforskriften er å beskytte og om nødvendig forbedre miljøtilstanden i alle elver, innsjøer, grunnvann og kystnære områder.

Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke/forringe vannforekomster i nærheten, om tiltaket kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften og om vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.

Tiltaksområdet kan ha avrenning til vannforekomsten 002-4158-L Hersjøen og videre til 002-3789-R Risa. I Vann-nett har vannforekomstene moderat økologisk tilstand, og henholdsvis udefinert og god kjemisk tilstand. Disse vannforekomstene ligger i vannområde Hurdalsvassdraget/Vorma, og er ansett som sårbare resipienter. Det er mål om at vannforekomstene skal oppnå god tilstand, og tiltakene i planen må ikke redusere muligheten for å nå miljømålene i vannforekomstene. I området ligger også grunnvannsforekomsten 002-994-G Hersjøen - Risa. Det er god kvantitativ og god kjemisk tilstand i denne vannforekomsten.

Grunnvannet i området skal beskyttes mot forurensning og grunnvannsstanden skal ikke endres (heves eller senkes).

I reguleringsbestemmelsene skal det være krav om miljøplan/miljøoppfølgingsplan for anleggsfasen slik at utbygger gjennomfører nødvendige tiltak for å sikre at anleggsarbeidet ikke medfører forurensningsspredning eller fare for skade på helse og miljø. For å sikre at det ikke påvirker vannmiljøet under anleggsfasen bør det være med et krav om at de vurderer dette og evt. iverksetter avbøtende tiltak. Ofte i slike saker det det vann fra byggegrøp som bør renses i sedimentasjonsanlegg før det slippes ut.

Forslag til tekst for anleggsfasen/miljøplan som gjelder vannmiljø:

"For påvirkning/utslipp til nærliggende vannforekomster i anleggsfasen, skal det dokumenteres at det er gjort en vurdering i henhold til vannforskriften. Problemstillingen om påvirkning/utslipp av forurensning til nærliggende vannforekomster må innarbeides i miljøoppfølgingsplan eller andre miljødokumenter som legges til grunn for anleggsarbeidene, slik at nødvendige tiltak blir iverksatt for å ivareta vannmiljøet i anleggsperioden. Behovet for avbøtende tiltak, som for eksempel sedimentasjonsanlegg for vann fra byggegrøp, må vurderes."

Adkomst og vei

Adkomstveier til eiendommen skal opparbeides i henhold til kommunens veinorm. Dette gjelder også alle interne veger på eiendommen. Trondheimsvegen er fylkesveg, og planinitiativet må derfor forelegges Viken for uttalelse. De må samtidig gis anledning til å utale seg om eventuell stenging av Skoleringen, oppgradering av kulvert og andre alternative krysningsmuligheter av Trondheimsvegen. Viken fylkeskommunes uttalelse vil bli premissgivende og avgjørende for hvilken løsning som man må velge.

Prosjekterende skal lage en helhetlig løsning for trafikkavvikling i planområdet, herunder også for Mogreina skole og barnehagen. I denne sammenheng må det også sørges for en sikker kryssning av Trondheimsvegen.

Hvis man velger å videre benytte dagens adkomst til planområdet må det sikres at vegen blir dimensjonert for anleggstrafikk i tilknytning til tømmerdrift, da det er det er det denne er brukt til i dag. Tømmerbiler har høyere akseltrykk en det som settes krav til i kommunens veinorm. På strekningen der dette vil være aktuelt vil derfor få høyere krav en resten av planområdet og ut over kommunens veinorm.

Kommunen tok på seg i møtet å se på historikken i tidligere prosesser for området, og kravet til rundkjøringen.

Etterskrift kommunen.

Kommunen fant ingen innspill eller føringer gitt i de tidligere prosessene rundt krav til å opparbeide ny rundkjøring i krysset Trondheimsvegen f1551 Sørbyggvegen.

Adkomst for myke trafikanter

Dagens krysning av Trondheimsvegen f1551 for myke trafikanter er lagt i kulvert. Denne er ikke universelt utformet da den har for bratt stigning på begge sider av Trondheimsvegen f1551. Planforslaget krever derfor en ny eller utbedret løsning av Trondheimsvegen f1551. Undergang må oppgraderes slik at den tilfredsstillers dagens krav.

Renovasjon

For offentlig bygg, er kommunal eiendom ansvarlige for å sørge for at avfallet gjenvinnes eller håndteres på annen lovlig måte. Næringsdrivende som produserer avfall, som i sammensetning ligner på husholdningsavfall, kan etter avtale med kommunen inkluderes i den kommunale henteordningen. Slike næringsdrivende omfattes av reglene i kommunens renovasjonsforskrift, fra tidspunkt for avtaleinngåelse. Tillegger opplysning om at fra 1. januar 2023 skal mat- og plastavfall fra alle husholdninger over hele landet sorteres ut. Offentlige og private virksomheter og institusjoner som lager husholdningslignende avfall og landbruksplast, skal også sortere ut dette. Dette avfallet skal material gjenvinnes eller gjøres klart for ombruk.

Forskrift om endring i avfallsforskriften er § 10a-5 For næringsavfall er eier, ut fra forurensingsloven §32, pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte. Avfallshåndtering skal være fysisk adskilt fra øvrig varehåndtering, når det gjelder de interne transportveier. Standplass (oppstillingsplass) for henting av næringsavfallet, skal vises ivaretatt med inntegnet sporingskurver for hente- og kjøremønster.

Kultur

Mogreina er preget av enebolig/småhusbebyggelse, inkludert noen nyere tids kulturminner. Særlig har husmannsplassene på gnr 185/26 og 184/3 stor verdi. Med relativt stor høyde/bygningsmasse som vil være godt synlig i landskapet på Mogreina, er det viktig at ny idrettshall og næringsbygg gis en god estetisk utforming og stedstilpasset materialbruk. Det er viktig med god estetisk utforming og at dette sikres i bestemmelsene.

Viken fylkeskommune vil med all sannsynlighet kreve arkeologisk registrering, på bakgrunn av nærheten til automatisk fredete kulturminner i nærområdet.

Miljørettet Helsevern

Forslaget krever at planen legger til rette for gode og trygge kryssingsmuligheter av fylkesvegen for myke trafikanter. Det finnes i dag en kulvert, men denne er mørk og relativt

smal. Mange barn synes at slike underganger er skremmende. Dessuten er tilkomstene til kulverten relativt bratte, noe som kan være krevende for f. eks rullestolbrukere. Det antydes at det kan være aktuelt å anlegge rundkjøring med gangfelt. Dette kan være en god løsning, men fordrer at fartsgrensen i området settes ned.

Dersom idrettshallen skal brukes av Mogreina skole, så må dette godkjennes i henhold til Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger, jf. § 15. Utover dette har vi ingen merknader.

Vurdering naturmangfold

Planområdet ligger i et mosaikklandskap av barskog, vann og jordbruk, og store deler av planområdet er skog. Det observeres at det i planinitiativet står at det i området med LNF-formål er skogdrift med bjørketrær av middels bonitet, men det oppmerksommes at det, ifølge NIBIO, i all hovedsak er grantrær av særs høy bonitet. I LNF-området er det også dyrkbar jord og løsmassene er breelavsetninger i hele området.

Det mangler vurdering for naturmangfoldet i planinitiativet, og naturkartlegging og miljøvurdering vil være viktig ved videre regulering.

Skog i mosaikklandskap er spesielt viktig for mange fuglearter, noe som også merkes her. Det er registrert observasjoner av 7 arter på den norske rødlisten, hvor observasjonsradien overlapper med planområdet: vipe (kritisk truet), gulspurv og grønnfink (sårbare), og gråspurv, tårnseiler, tretåspett og stær (nær truede). Planområdet ligger også inntil områder hvor hortulan, hønsehauk og lerkefalk er kjent for å hekke, og slik skog som i planområdet er et vanlig hekkehabitat for hønsehauk og lerkefalk. Observasjonene er enkeltvis og ytterligere kartlegging kan avsløre mer om naturmangfoldet.

Langs med Tronheimveien er det observert hagelupiner, en fremmed art av kategorien svært høy risiko. Ved videre regulering må det lages en plan med tiltak som hindrer spredning og etablering av fremmede arter, i henhold til Naturmangfoldloven kapittel IV, §28, både i bygge- og driftsfase. Tiltak kan eksempelvis være lokal gjenbruk av masser, jevnlig skjøtsel, rengjøring av maskiner, spesielle hensyn ved lagring og rensning ved deponering og tilsåing med stedeegne arter etter graving.

Etterskrift fra kommunen:

Bygging av idrettshallen på skogsområde vil føre til arealreduksjon av et større og sammenhengende leveområde for vilt og vil gi økt trafikk og forstyrrelser for viltovergangen som ligger ca. 500 meter sør-øst for planområdet. Dette vil måtte utredes nærmere i en videre planprosess.

Støy

Området er svært støyutsatt, foreslått planområde ligger i sin helhet innenfor gul støysone for vegstøy fra E6. Området er på grunn av støy lite egnet for utendørsaktiviteter.

Kunst i det offentlige rom

Det skal etableres kunst i det offentlige rom jf. RETNINGSLINJER FOR ULLENSAKER KOMMUNES KUNSTORDNING 2.1. *Retningslinjene gjelder for Ullensaker kommunes formålsbygg og skal anvendes ved nybygg, tilbygg, rehabilitering, idrettsanlegg,*

trafikkanlegg, kommunens park og byrom, byutviklingsprosjekter og uteromsprosjekter som egner seg for kunst. Lagerbygg, garasjer etc. er unntatt fra ordningen.

Blågrønn faktor

Det stilles krav om blågrønn faktor, iht. KST PS 27/23. Faktorkravet for hele planen er på 0,85. Ullensaker kommune legger til grunn Norsk standard sin metodikk for utregning av blågrønn faktor, NS 3845.

Les mer om blågrønn faktor i Ullensaker kommunes *veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune*, under kapittel 5.1. Denne finnes på kommunens hjemmeside.

KU-pliktig

Kommunen vurderer at planforslaget faller innunder forskrift om konsekvensutredninger, jf. § 8. a., men trenger ikke ha planprogram eller melding.

Planinitiativet faller innenfor kriteriene i § 10. Egenskaper ved planen, a. og b., og påvirkning, b. og d. og kriteriene i *Vedlegg II*, 1. d) i. og 11. j)

De må på bakgrunn av dette utarbeides full konsekvensanalyse iht. Kapittel 5. i *Forskrift om konsekvensutredninger*. Den skal være særlig grundig på følgende temaer som blir vesentlig berørt:

- naturmangfold, jf. naturmangfoldloven
- økosystemtjenester
- kulturminner og kulturmiljø
- friluftsliv
- landskap
- jordressurser (jordvern) og viktige mineralressurser
- tilgjengelighet for alle til uteområder og gang- og sykkelveinett
- barn og unges oppvekstvilkår
- arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet.

Konsekvensanalysen skal ligge ved planbeskrivelsen som ett eget vedlegg. Konklusjonene skal være tydelige og gjengis i planbeskrivelsen, samt utfyllende beskrivelse av innvirkningen på planforslaget.

Medvirkning

Kommunen poengterte at det er viktig med medvirkning fra barneskole (elevrådet) og også fra ungdommer og unge voksne som bor på Mogreina i både planleggingsprosessen og byggeprosessen, men også i drift.

Forslagstiller informerte om at det hadde allerede vært en lang medvirkningsprosess i forkant av bestillingen av oppstartsmøte, og at mye av forslaget hadde opphav i denne prosessen.

Kommunen påpekte at det er viktig at det gjennom planbeskrivelsen kommer frem hvem som er involvert og hørt ut over det som er vanlige medvirkning i en reguleringsprosess. Det må komme tydelig frem hvem som er blitt involvert, hva de har kommet med, og hvordan dette har påvirket forslaget, om så hvorfor det ikke har det.

Kommunen ber forslagstiller vurdere om det er flere grupper som bør bli involvert gjennom medvirkning.

Planavgrensningen

Forslagstiller etterspurte en anbefalt planavgrensning som man skulle benytte til varslingen av oppstart av planarbeidet.

Kommunen anbefalte at det bør varsles ett planområde som gir rom for å gjøre programendringer under prosessen. Da det er mange premisser som fortsatt er uavklart, og at dette kommer frem av varslingsmateriellet. Slik at det kommer tydelig frem at reguleringsplanen vil få mindre omriss en det som blir varslet. Kommunen anbefaler blant annet at det tas med tilstrekkelig areal til adkomstmulighetene. Dette for å slippe og trenge og utvide planområdet på ett senere tidspunkt og få krav om å varsle på nytt.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Rapporter og utredninger 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
- KU/planprogram
- Støyrappport (om man foreslår uteoppholdsarealer)
- Luftforurensning (om man foreslår uteoppholdsarealer)
- Geoteknisk avklaring
- Trafikkanalyse
- Naturmangfold
- Arkeologisk registrering.
- Kulturminner
- Overvannsnotat/Prinsippplan for overvannshåndtering
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget (beskrevet i Ullensaker kommunes *veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune*, under kapittel 7.6.)
- Utomhusplan
- Blågrønn faktor

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 varslingsbrev. Varslingsmaterialet bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i Romerikes Blad. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 4 uker ved ordinær varslingsbrev. Minimum 6 uker ved planprogram og KU. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingsbrevtiden.

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 private planforslag. Denne finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag. Her er relevante dokumenter for utarbeidelse av reguleringsplanforslag.

- [Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune.pdf](#)

- Mal for reguleringsbestemmelser i Ullensaker kommune.docx
- Mal for annonse ved varsel om oppstart.docx

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 14. august 2023. Tilbakemelding ble gitt 17. august 2023. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 24. august 2024.

Med hilsen

Sindre Cedell
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Ullensaker Almenning
Ullensaker Kommune

Nordåsvegen 5
Postboks 470

2032
2051

Maura
Jessheim