



Afry Norway As
Postboks 18 Lilleaker
0216 Oslo

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
24/6370 - 13 Atle Sander 11.09.2024

Referat fra oppstartsmøte - Detaljregulering for T1 - Skogmo skole

Sakstittel: T1 og Skogmo skole	Gnr./bnr.: 117/7, 45, 424, 425
Forslagsstiller: UK v/Prosjektkontoret	Fagkyndig: AFRY v/Hanne Sæther
Møtedato: 05.09.2024	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 09.09.2024	Referent: Atle Sander

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Hanne Sæther	AFRY, fagkyndig	Hanne.saether@afry.com
Irene Norberg	AFRY, konsulent	Irene.norberg@afry.com
Irina Håkonsen	UK v/Prosjektkontoret, forslagsstiller	Irina.Hakonsen@ullensaker.kommune.no
Kjetil Flaates	Sweco, konsulent	Kjetil.flaates@sweco.no
Kjerstin Garnes	Ullensaker kommune (UK), vann og avløp	kjerstin.h.garnes@ullensaker.kommune.no
Annalena Breidenbach	UK, Bymiljø vei	annalena.breidenbach@ullensaker.kommune.no
Maria Rasmussen	UK, Plan og næring	Maria.Rasmussen@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, saksbehandler Regulering	Atle.sander@ullensaker.kommune.no
May Kristine Andersen	UK, tospannspartner Regulering	May.Kristine.Andersen@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Kommunestyret vedtok den 30.04.2024, sak 55/24:

Tomtealternativ T1 (inkludert alternativ 7) og T10 (Gystadmarka Nord) legges til grunn for mulig ny ungdomsskole på Jessheim, og det igangsettes planavklaring av begge tomtealternativene.

Ullensaker kommune ved Prosjektkontoret har engasjert AFRY Ark Studio til å utarbeide en reguleringsplan for T1, ihht Byplanforslag 2023 og 2024, og dagens skoletomt for Skogmo skole for å avklare plassering av ny u-skole, i tillegg til flerbrukshall og idrettsflater/-anlegg ihht mandatet fra saken den 30.04.2024.

Dagens skoletomt, gnr 117/424, 425, eies av Ullensaker kommune, mens T1-feltet, del av gnr 117/7, 45 eies av arvingene til avdøde Ingrid Navestad. Flere av eiendoms grensene, særlig mot offentlige veger, er usikre.

Planstatus

Dagens skoletomt for Skogmo skole er regulert til offentlig bygg-undervisning i reguleringsplanen for Skole med tilhørende anlegg samt atkomstveg, Jessheim Øst, planid 204 fra 23.08.1999. T1-feltet er foreslått til offentlig og privat tjenesteyting i Byplanforslaget 2024, men er avsatt til LNF-område i gjeldende kommuneplan fra 2021. Byplanforslaget i 2024 foreslår også at T1 innlemmes innenfor grønn grense.

Planforslaget

Dette planinitiativet omhandler T1 Skogmo, inkludert alternativ 7. Alternativ 7 ligger syd for Skogmo skole og inngår i dag i Skogmo skoles utearealer, men skolens arealer er tilstrekkelig til elevtallet uten at alternativ 7 medregnes. T1 er planlagt endret fra LNF til offentlig tjenesteyting i det pågående arbeidet med Byplan for Jessheim. Sannsynligvis offentlig ettersyn av Byplanforslaget i okt-des 2024. Byplanen kan bli politisk vedtatt ila. Q2 2025, og reguleringsarbeidet må ses i sammenheng med det pågående arbeidet med Byplanen.

Parallelt med planforslaget er det vedtatt at det skal utarbeides en mulighetsstudie. Mulighetsstudie for tomtealternativ T1 legger til rette for etablering av ny ungdomsskole nord for Skogmo skole, og inkluderer sambruk av tomtealternativ 7 for en helhetlig utvikling av området, sånn at man sikrer nok areal til flerbrukshall tilrettelagt for idrett og kultur, og gode utearealer og idrettsanlegg til begge skolene. Det vil være fordelaktig å regulere hele området til offentlig tjenesteyting i forbindelse med mulighetsstudien. Planarbeidet skal avklare plassering av ny u-skole, i tillegg til flerbrukshall og idrettsflater/-anlegg.

Mulighetsstudien som gjøres parallelt med reguleringsarbeidet vil se nærmere på hva slags type bebyggelse og hvordan utforming av denne vil være med tanke på utbyggingsvolum og høyder. Mulighetsstudien starter så fort som mulig man har hatt tilbudsvurdering ila høsten. Frist for å levere mulighetsstudie første kvartal neste år.

Den nye Byplanen 2050 legger føringer for planlagte tiltak hvor alle tiltak skal tilpasses landskap og eksisterende bebyggelse på en måte som gir sammenheng og nødvendig historisk tilknytning. Verdifulle kvaliteter ved arkitektur, bygningsmiljøer, kulturhistorie, landskapstrekk og grønne områder skal bevares og videreutvikles. Den nye Byplanen 2050 legger føringer for krav til adkomst og parkeringsplasser knyttet til ny ungdomsskole. I forbindelse med planarbeidet vil dette bli redegjort for ytterligere.

Kommunens tilbakemelding til planinitiativet og under oppstartsmøtet

Det kan varsles planoppstart før mulighetsstudien. Mulighetsstudien bør være en egen prosess der det kjøres egne interne prosesser i forhold til fagfolk fra skole, barnehage, idrett m.m. Mulighetsstudien må vise flere alternativer. Særlig med alternative plasseringer av ny u-skole i T1 og sør for dagens barneskole.

Trafikk

Atkomst til planområdet blir fra Algarheimsvegen slik som i dag, men det må utredes trafikksikre og kapasitetsøkende løsninger for krysset og for atkomsten til skolene. Viktig med nok levere-/henteareal for buss og biler med enkle og oversiktlige trafikkmønstre. Skogmo skoleveg bør få tosidig gang/sykkelveg eller fortau. Parkeringskrav bør følge nytt Byplanforslag.

Parkering

Parkeringskapasitet bør ta hensyn til at det kan gjennomføres idretts – og fritidsaktivitet på kveld og helg på dagens skole, fremtidig skole, idrettshall og utendørs kunstgressbane og andre anlegg, samt utfartsparkering for friluftsliv samtidig.

Vann og avløp

Det skal utarbeides en VA-rammeplan for hele området. VA-rammeplan skal inkludere overvannshåndtering, sikring av flomveier i tillegg til slokkevannskapasitet og VA generelt. Når det er snakk om overvann, skal ikke avrenningen fra området økes. Lengst nord i området skal det være tilstrekkelig slokkevannskapasitet. Sør i planområdet er det derimot ikke kapasitet > 50 l/s. Slokkevann må sikres.

Vannmiljø

Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke vannmiljøet. Tiltak som medfører fare for forurensning av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster skal vurderes i henhold til vannforskriften. Avrenning fra området under anleggsarbeid vil kunne medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til Pinnebekken. Behovet for avbøtende tiltak, som for eksempel sedimentasjonsanlegg for vann fra byggegrøp, må vurderes. I kommuneplanens § 9.2 er det krav om at det langs vassdrag skal opprettholdes og evt. utvikles en vegetasjonssone på minst 30 meter. Kommuneplanens § 9.4 sier at bekkelukking ikke er tillatt og at lukkede bekker kan kreves gjenåpnet ved planlegging og utbygging.

Renovasjon

For ovennevnte område gjelder kommunale eiendommer sitt eget system for sortering av avfall for skole/barnehage – og som skal avklare dimensjonering, type, fraksjoner ol. Renovasjonsmyndigheten for ordinært husholdningsavfall (forvaltning Bymiljø) kan gjerne bistå og formidle de gjeldende krav for plassering av slike nedgravde renovasjonsanlegg.

Forurensning/støy

Støyutredning må utarbeides, og særlig uteområder på skole, barnehage og idrettsanlegg må skjermes mot støy fra fv.174 Algarheimsvegen. Noe dårlige grunnforhold. Multiconsult gjør geotekniske undersøkelser.

Skole/barnehage

Det er et prekært behov for ny u-skole, og denne er viktig for å løse en kabal for flere av skolene på Jessheim. Størrelsen på skolen, antall klasser pr trinn, avklares som egne politiske saker senere. Ny barnehage bør vurderes å finne plass til også. Denne kan avlaste/erstatte Fladbyseter barnehage på sikt. Reguleringsplanen skal ikke være til hinder for å etablere en barnehage her. Byplanen stiller ikke spesifikke krav til uteareal for skoler og barnehager.

Kultur

Ingen merknader mht. nyere tids kulturminner. Det bør være skolebibliotek. Det bør tilrettelegges for utearrangementer med utvendig strøm (3-fase 63A 400V). Både inne- og uteområder bør tilrettelegges for flerbruk. Retningslinjer for kunst i offentlig rom (Ullensaker kommunes kunstordning) skal følges i alle kommunale byggeprosjekter. Det er viktig at dette kommer tidlig med i planleggingen, for å sikre at kunsten blir en integrert del av prosjektet.

Kulturbygg

Akershus Fylkeskommune m.fl har utarbeidet en veileder for hvordan skoler kan brukes som kulturarena. Skolen som kulturarena – Veileder - Akershus fylkeskommune (afk.no) Fremtidig romprogram bør ta hensyn til råd i denne veilederen. Er det tenkt på sambruk - grendehus, kulturskole eller andre funksjoner som skolebygget kan bli brukt til etter skoletid.

Klima, miljø og friluftsliv

Ved planlegging av nye områder for utbygging, fortetting eller transformasjon, skal det legges vekt på gode helhetlige løsninger, ivaretagelse av økosystemer og klimatilpasning. Bærekraftig materialer må sees i sammenheng med videre drift osv. Planen må ta hensyn til behovet for åpne vannveier, overordnede blågrønne strukturer, og forsvarlig overvannshåndtering. Vegetasjon og beplantning i uteområdet vil skape grunnlag for biologisk mangfold. Deler av planområdet er kategorisert som svært viktig friluftsområde. Tiltaket må ikke forringe disse verdiene, snarere styrke det. Det kan skapes gode synergier mellom blå-grønne strukturer, naturmangfold og friluftsliv / folkehelse. T1-feltet grenser inntil dyrket mark, og det bør være en buffersone mot jordet.

Bevare verdifulle trær

Fjerning av vegetasjon og jord har store klimakonsekvenser og inngrepene bør derfor minimeres. Det finnes i dag større trær på tomta som kan gi rikdom og kvaliteter til området. Arbeid rundt eksisterende trær bør som hovedregel utføres minst 5 meter fra stammen og utenfor dryppsonen.

Idrett og friluftsliv

Det ønskes en forlengelse av dagens turvei og skiløype som kommer sørfra forbi fotballbane. Turvei / Skiløype kan gå langs østsiden av T1 mot RV 174. På sikt kan det arbeides for å få en sammenhengende turveg/skiløype fra Gystadmarka Nord og mot Skogmo, og da er en trasse med lys langs T1 ønskelig. Turveien kan være en del av buffersonen som beskrevet i planinitiativet. Standard på turveien kan ta utgangspunkt i standard på ny lysløype på Gystadmarka.

I budsjettvedtaket for 2024 ble det avsatt midler til et forprosjekt med langsiktig planlegging av behov for idrettsanlegg. Behovene skal vurderes i sammenheng med blant annet fremtidige skoleutvidelser. Arbeidet her er startet og ledes av prosjektkontoret. Utfallet av anleggsplanen kan gi føringer for hvilke anlegg for idrett og fysisk aktivitet som bør bygges ved en eventuell ny u-skole ved Skogmo. Uansett utfall av anleggstype som bygges bør det tas høyde for sambruk av garderober for aktivitet innendørs og utendørs. Det bør også avsettes plass til et drifts- eller lagerbygg for idrettsutstyr til bruk utendørs. Det forutsettes at anlegg for idrett og fysisk aktivitet tilfredsstiller krav til å søke om spillemidler.

Miljørettet helsevern

I den forbindelse minnes det om at i Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger finnes en bestemmelse om beliggenhet av skoler og om uteområder. Skolen skal godkjennes i henhold til forskriften, jf. § 15. Ofte er det hensiktsmessig å dele godkjenningsprosessen i to trinn. Trinn 1 innebærer en godkjenning av plan for skolen, herunder lokalisering av skolen. Søknad om godkjenning skal legges frem for kommunen når det foreligger plan for etablering av en ny skole. Det er, i henhold til avtale og reglement, Miljørettet helsevern – Øvre Romerike som ivaretar kommunens oppgaver, blant annet godkjenning, slik de framgår av forskriften. Trinn 1 godkjenning kan gjerne forgå parallelt med behandling av plan- og/eller byggesak. Endelig godkjenning (trinn 2) gis når bygninger tas i bruk og øvrige krav etter forskriften er innfridd. Dokumentasjon av inneklimate, herunder måling av radon må foreligge. Det må dessuten etableres internkontroll for virksomheten. I forskriften er det dessuten krav om oppdatert og langsiktig vedlikeholdsplan.

Annet

Hvor stor tenkes det at skolen skal være? Bli den over 15000m² slår det ut med krav om KU. Hvis man ikke skal kjøre et løp med planprogram, må det settes en begrensning i maks BRA i bestemmelsene.

Når det gjelder detaljeringsgrad på planen, må kan komme tilbake til dette senere i planprosessen. Det vil bli en avveining mellom fleksibilitet og ønske om sikring av viktige funksjoner.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

- ROS-analyse
- KU/planprogram dersom planen åpner for over 15.000 m² bruksareal.
- Støyrappport
- Geoteknisk rapport: Legges inn i NADAG
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Trafikkanalyse
- Teknisk plan: Dimensjonering av veg i henhold til felles kommunal vegnorm. Følgende tegningsgrunnlag skal alltid legges ved reguleringsplan: plan- og profil (C-tegninger), Normalprofil (F-tegning).
- Sol/skyggestudier
- Naturmangfold
- Arkeologisk registrering
- Kulturminner
- Stedsanalyse
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS3845
- Matjordplan til byggesak
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget
- Utomhusplan
- Miljøoppfølgingsplan til byggesak

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. Er det planer som skal oppheves? Det skal varsles ev. opphevinger av planer. Ved planprogram – planprogram skal godkjennes av kommunen før utleggelse

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

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.

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 09.09.2024.

Tilbakemelding ble gitt 10.09.2024. Referatet er godkjent 11.09.2024.

Med hilsen

Atle Sander
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur