



Stig T. Thomassen

Deres ref.:

Vår ref.:

Saksbehandler:

Dato:

24/9785 - 15

May Kristine Andersen

29.01.2025

Møtereferat fra oppstartsmøte for detaljregulering for Tryggbo Kløfta

Sakstittel: Tryggbo - Kløfta	Gnr./bnr.: 29, bnr. 26 og 33
Forslagsstiller: Rexir v/Filip Rygg	Fagkyndig: Coera
Møtedato: 16.01.2025	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 17.01.2025	Referent: May Kristine Andersen

Til stede

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Stig T. Thomassen	Coera, fagkyndig	stt@coera.io
Filip Rygg	Rexir, forslagsstiller	fr@rexir.no
May Kristine Andersen	UK, saksbehandler	May.kristine.andersen@ullensaker.kommune.no
Ståle Fossli	UK, tospannspartner	Ståle.fossli@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Formålet med planen er å legge til rette for en utvikling av tomtene gnr. 29, bnr. 26 og 33 på Kløfta til bolig- og sentrumsformål med næring i første etasje. I tillegg legges det opp til et parkområde og arealer avsatt til gangforbindelser. Planen vil også omfatte ny adkomst fra Børserudvegen.

Rexir Utvikling er forslagsstiller og har engasjert Coera som planarkitekt.

Planstatus

Tomten er avsatt til sentrumsformål i kommuneplan for Ullensaker 2021-2030. Den er en del av S2 med sentrumsformål i kommunedelplanen for Kløfta. I kommunedelplanen er det stilt krav til opparbeidelse av park og interne gangforbindelser.

Planområdet inngår i detaljreguleringsplan for Kløfta sentrum, vedtatt 28.04.1997. Området er avsatt til kombinert formål, bolig, forretning, kontor mv. I tillegg er to bygg med tilhørende uthus regulert til spesialområde for bevaring.

Ved motstrid mellom kommunedelplanen for Kløfta og kommuneplanen, er det bestemmelsene i kommuneplanen som gjelder.

Planforslaget

Området er i hovedsak tiltenkt boligbebyggelse, men med ønske om å sikre aktivitet i første etasje som bidrar til utviklingen av Kløfta som sted. Dette inkluderer matbutikk og ulike servicetilbud. I tillegg ser forslagsstiller for seg å forbedre forbindelsen mellom Romerikssenteret i nord og planområdet i sør. Planforslaget vil legge opp til en høy utnyttelse med typisk kvartals- og sentrumsbebyggelse. Mulig utleie, tilrettelegging for hjemmetjenesten. Stor andel boliger tilrettelagt for eldre.

Ønsker arkitektoniske løsninger som skaper et unikt bomiljø. Det legges opp til parkområde i henhold til kommunedelplanen for Kløfta og arealer til gangforbindelser. Ønsker å etablere Tryggbo, et bokonsept for eldre. Tryggbo kan bestå både av selveierleiligheter og av enheter som leies ut i samarbeid med kommune og Husbanken.

Avklaringer

Trafikk

Planområdet grenser mot Børserudvegen som er en kommunal veg og Trondheimsvegen som er en fylkesveg. Det er Akershus fylkeskommune som skal gi sin uttalelse som rette vegmyndighet.

Det er regulert adkomst til planområdet, jf. reguleringsplan og reguleringsbestemmelser § 20. Adkomst til omsøkt tiltak skal etableres iht reguleringen.

Adkomst til Romerikessenter (FA5) er i dag ikke bygd iht reguleringen. Den er utformet som en kjøreveg, uten tilrettelegging for myke trafikanter. Med bakgrunn i trafikkisikkerhet er det derfor ønskelig med en oppgradering og etablering av adskilte arealer for gående og kjørende i adkomsten som vist i reguleringen.

Det mange gående som går i vegkanten i langs Børserudvegen (på østsiden) for å komme seg til Odinsgården hhv Trondheimsvegen (KIWI butikken/Aspertunet/barne- og ungdomskole) via parkeringsplassen til Gjerdrumsvegen 4.

Med bakgrunn i trafikkisikkerhet er ønskelig å etablere en gang- og sykkelveg langs Børserudvegen som vist på reguleringsplan ID 184. Det er regulert gang- og sykkelveg med en bredde på 3,0m og en grøft på 1,0m på østsiden av Børserudvegen.

Angående ovennevnte veginfrastruktur vises til gjeldende kommunedelplan og bestemmelsene her.

Utforming mot Trondheimsvegen må vises. Det er etablert parkering langs Trondheimsvegen hvor biler rygger ut mot offentlig vei.

Kommunen stiller seg positiv til å tilrettelegge for at gående kan bruke området for å komme seg fra og til Trondheimsvegen - Børserudvegen.

Det bes at tiltakshaver redegjør for adkomst, oppstilling og snumulighet til renovasjonskjøretøy og varelevering.

Vann og avløp

Det skal utarbeides en VA-rammeplan inkludert overvannshåndtering til 1. gangs behandling forelagt og godkjent av VA-myndighet. I planen må det angis ledninger som skal dekke formålet. Eventuell omlegging av eksisterende ledninger grunnet konflikt med nye bygg og anlegg i planen. VA-anlegg skal være i henhold til kommunens norm og godkjenning. Det bør angis forslag til ledninger for kommunalt og privat eie.

Hvis planområdet utvides til å omfatte del av Trondheimsvegen, vil det vurderes å sette en betingelse om utskifting av gammel vannledning langs veien. Ifølge kommunens oversikt, skal det være kapasitet for slokkevann i vannledninger som omkranser planområdet. Plassering slokkevannsuttak og brannoppstillingsplasser ihht. ØRBRANNS retningslinjer og krav i planen.

For spillvann- og overvannsledninger, så er disse av eldre dato i betong over og ved planområdet. Drift Vann og Avløp har vurdert disse, de er i dårlig tilstand pga. alder og materiale. Det må gjøres tiltak på ledningene grunnet dagens driftssituasjon. Dette må sikres som en rekkefølgebestemmelse.

Spillvanns og overvannsledninger ligger i historisk bekke drag, dels lukket i dag. VA rammeplan og reguleringsplanen skal sikre flomveg på terrenget i historisk bekke drag mellom Børserudvegen og Trondheimsvegen. Det bør vurderes rehabilitering/åpning av bekke draget for flomvegen og infiltrasjon/fordrøying i planen.

Overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien og det skal benyttes høy klimafaktor for fordrøying/infiltrasjon og flom. Det kan ikke påregnes påslipp til kommunal overvannsledning. Arealer for overvannshåndtering avsettes i plankart.

Vannmiljø

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

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.

Planområdet har avrenning til vannforekomsten Jeksla (002-599-R), som i Vann-nett har moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Det er mål om at vannforekomsten skal oppnå god tilstand, og tiltakene i planen må ikke redusere muligheten for å nå miljømålene i vannforekomsten.

Planforslaget legger opp til at området som i dag i stor grad består av gress vil utvikles til boliger. En økt andel tette flater på området kan medføre økt overvannsmengde til Jeksla, som igjen kan ta med seg mer partikler og forurensning fra overflater og ut i vannforekomsten. Avrenning fra området under anleggsarbeid vil også kunne medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til Jeksla.

Renovasjon

Avfallshåndteringen innenfor planområdet skal utformes i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift, renovasjonsteknisk norm og øvrig reglement – ref kommunens nettside.

Det skal leveres inn en beskrivelse av helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en forenklet renovasjonsteknisk plan og det skal settes krav om levering av en fullstendig renovasjonsteknisk plan i rammesøknaden/ett-trinns søknaden.

Anbefalt renovasjonsordning for nye husholdninger er beskrevet i kommuneplanen, deriblant krav om mobilt avfallssug eller nedgravd container (helt nedgravd) for en boligtetthet mellom 15 og 300 boenheter.

For å minske ulykkesrisikoen ved avfallshåndtering skal prosjekteres fortrinnsvis gjennomkjøring eller rundkjøring for renovasjonsbilen. Der det er trangt om plass, kan snuhammer brukes dersom sikkerheten ivaretas. Dette avklares i reguleringen.

For ovennevnte område gjelder kommunedelplanen for Kløfta, hvor det er bestemmelser som omhandler renovasjon under punkt 6.7 Krav til infrastruktur og de retningslinjer som følger til punktet.

Bolig og næringsavfall skal holdes adskilt. Videre skal avfallshåndteringen 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.

For næringsavfall er eier, ut fra forurensingsloven §32, pliktig til å sørge for at eget avfall gjenvinnes eller håndteres på lovlig måte.

Forurensning/støy

Planområdet ligger innenfor avvikssonen for støy. Det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone. Det må utarbeides en støyrapport.

Kultur

Planområdet inkluderer/grenser til to kulturmiljøer som begge har et sterkt vern. Miljøene er regulert til spesialområde bevaring i reguleringsplan for Kløfta sentrum, og har hensynssone for



bevaring i kommuneplanen og KDP Kløfta. Iht. kommuneplanbestemmelsene tillates ikke bygningene revet. Dette gjelder ikke bare eneboligen på gnr. 29/26 som nevnes i planinitiativet, men også uthuset. I tillegg skal hagen/uteområdet bevares. I retningslinjene i KDP står det at bygningene og tilhørende uteområder bør sikres ved regulering.

Videre tilsier kommuneplanbestemmelsene og retningslinjene i KDP at ny bebyggelse skal hensynta og forholde seg til eksisterende bebyggelse i form, volum og materialbruk.

Planforslaget må redegjøre for hvordan begge kulturmiljøene skal hensyntas. Det er ønskelig at [Riksantikvarens bystrategi](#) følges. Strategien gir anbefalinger til hvordan kulturmiljøverdier kan

brukes som ressurs for å utvikle bærekraftige og «levbare» byer hvor folk ønsker å bo, drive næring og besøke. For å få til dette, kreves god tilpasning mellom nye og eksisterende bebyggelse. Et hovedprinsipp er at nye planer og tiltak skal bevare og videreføre stedets mangfold og kulturhistoriske særpreg. Bystrategien vektlegger altså mer tilpasning og mindre kontrast i arkitekturen.

I tillegg til god tilpasning i form og materialbruk, er det viktig at ny bebyggelse ikke fremstår som en sammenhengende, massiv «fondvegg» i bakkant av miljøene sett fra Trondheimsvegen og Gjerdrumsvegen. Den bør heller ikke ha flate tak, da dette vil gi et mer massivt uttrykk.

Eventuelt

Gjøre oppmerksom på at både park, på ca. 1 dekar, og gangforbindelser, skal være opparbeidet av utbygger, det skal ikke bare avsettes areal. Det skal sikres som rekkefølgekrav. Både parken og gangforbindelsene skal være offentlig tilgjengelige for andre enn de som bor i det nye boligområdet.

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

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.

Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Deler av gjeldende reguleringsplan Kløfta sentrum, vedtatt 28.04.1997 oppheves. Det skal varsles oppheving av planen.

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. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingsfristen.

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 17.01.2025. Tilbakemelding 23.01.2025. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 28.01.2025.

Med hilsen

May Kristine Andersen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Filip Rygg