



Deres ref.:

Vår ref.:
24/7080 - 9

Saksbehandler:
May Kristine Andersen

Dato:
10.10.2024

Møtereferat oppstartsmøte for detaljregulering av Porten 1 barnehage og omsorgsboliger - Jessheim

Sakstittel: Detaljregulering for Porten 1 barnehage og omsorgsboliger - Jessheim	Gnr./bnr.: m.fl.
Forslagsstiller: Ullensaker kommune	Fagkyndig: AFRY Ark studio
Møtedato: 26.9.2024	Møtested: Ullensaker rådhus
Referatdato: 1.10.2024	Referent: May Kristine Andersen

Til stede

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Irina Håkonsen	Ullensaker kommune, forslagsstiller	irina.hakonsen@ullensaker.kommune.no
Andreas Bjørne Jacobsen	AFRY Ark studio, plankonsulent	andreas.jacobsen@afry.com
Roger Bjørvik	AFRY Ark studio, plankonsulent	roger.bjorvik@lightbureau.com
Benedicte Huuse	AFRY Ark studio, plankonsulent	benedicte.huuse@afry.com
Oddhild Fausa	WSP Norge AS	oddhild.fausa@wsp.com
May Kristine Andersen	UK, saksbehandler	may.kristine.andersen@ullensaker.kommune.no
Atle Sander	UK, tospannspartner	atle.sander@ullensaker.kommune.no

Presentasjon fra plankonsulent

Hensikten med planarbeidet er å legge til rette for fremtidig utbygging av tomten til kommunale behov. Dette kan være omsorgsboliger, barne- og avlastningsboliger, barnehage eller annet innenfor offentlig tjenesteyting. Det er ikke avklart konkret formål og kapasitet for fremtidige bygg.

Reguleringsformål bør være offentlig tjenesteyting, som gir fleksibilitet for ulike størrelser på barnehagen og ulike typer omsorgsboliger eller annen offentlig tjenesteyting. Det er ønske om en åpent og fleksibel plan.

Ønske om å knytte bestemmelser til uteoppholdsareal for omsorgsboliger evt.

Det er ingen generelle krav til uteoppholdsareal for omsorgsboliger, men for omsorgsboliger som ikke inngår i en større institusjon stiller foreløpig utkast til Byplan Jessheim 2050 samme krav som til

vanlige boliger (45 m²). For barnehage er det tatt utgangspunkt i 5,33 kvm innendørs oppholdsareal per barn, og 6 ganger dette for uteareal.

Det er gjort en enkel støyanalyse, Det ble lagt inn støyskjerm mot jernbane, og man så da at støyforholdene ble bedre. Dette skal sees på videre. Planavgrensningen til varsel tar med friområdet til Nordbymoene vel og flere eiendommer, inkludert veg/gangveg rundt området.

Det har kommet flere digitale verktøy for å produsere dokumentasjon som kan vurdere støy. Stilles det krav til fullstendig støyrapport fra fagkyndig, eller kan kommunen godta en forenklet rapport.

Bakgrunn

AFRY Ark Studio utarbeider, på oppdrag fra Ullensaker kommune, detaljreguleringsplan for Porten 1 barnehage og omsorgsbolig i Jessheim. Formålet med planen er å legge til rette for fremtidig utbygging med tilhørende uteområder, adkomst og parkering.

Den skisserte bebyggelsen vil hovedsakelig ligge på kommunens tomt med adresse Porten 1 (gnr. 142 bnr. 18), som ligger i tilknytning til eksisterende barnehage (Nordby barnehage), også på barnehagetomt gnr. 142 bnr. 129.

Prosjektet har bakgrunn i politiske vedtak om oppstart av reguleringsarbeid for bygging av omsorgsboliger og utvidelse av eksisterende barnehage i Porten.

Planstatus

Byplan Jessheim, vedtatt 16.6.2014.

Ny byplan behandles i FSK 08.10.2024 og skal ut på ny høring. Det kan være nye momenter i denne som påvirker denne planen. Er offentlig nå, formannskapet 8. oktober. Bestemmelser og temakart er litt endret, så disse kan dere se på. Føringsene fra byplan gjelder for denne reguleringen. Håper på vedtak av ny byplan våren 2025.

I forslaget til den nye byplanen, ligger felt K10 foreslått som kombinert formål. Barnehage og velforeningens bygg er offentlig tjenesteformål.

Reguleringsplan for eiendommen Porten gnr. 142/18, vedtatt 24.06.1981. Porten tomt regulert for boligformål (2 etg. max utnyttelse 0,25).

Tomten til barnehage og grønstruktur er uregulert.

Planforslaget

Planen har til hensikt å legge til rette for etablering av nye omsorgsboliger og/eller barne- og avlastningsboliger og barnehage med tilhørende funksjoner, samt å regulere av eksisterende barnehage og park.

Foreløpig volumstudie viser bebyggelse i 2-3 etasjer plassert nordøst i planområdet, fordelt på offentlige boliger og/eller utvidelse av barnehagen. For boligene ble det i møtet vist en grunnflate på ca. 500 m², men det skal også illustreres med en større grunnflate.

[https://ullk-my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering for porten 1 barnehage og omsorgsboliger/varsel om oppstart/møtereferat oppstartsmøte.docx](https://ullk-my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering%20for%20porten%201%20barnehage%20og%20omsorgsboliger/varsel%20om%20oppstart/m%20tereferat%20oppstartsm%20te.docx)

I dag ligger en eksisterende 4-avdelings barnehage innenfor planområdet (Nordby barnehage) med ca. 70 barnehageplasser. Barnehagen vurderes utvidet til for økt kapasitet. Iht. Kunnskapsdepartementets Veileder for utforming av barnehagens utearealer (2006) skal små barn under tre år i gjennomsnitt ha 5,3 kvadratmeter innendørs oppholdsareal, mens store barn skal ha 4,0 kvadratmeter. Utearealer skal være 6 ganger innendørs oppholdsareal, dvs. 32 m² for store barn og 25 m² for små barn.

Avklaringer

Merknaden fra Miljørettet Helsevern kom inn etter oppstartsmøte. Ligger som etterskrift under og vedlagt i sin helhet i sammendrag av interne merknader til oppstart vedlagt.

***Etterskrift:** Vi minner også om at Forskrift om miljørettet helsevern som stiller krav til blant annet vurdering av virksomheters påvirkning på sine omgivelser. I planinitiativet legger man opp til at barnehagen i vesentlig grad skal fungere som lekeplass/møteplass også etter barnehagens åpningstid. Vi anbefaler at man i det videre planarbeidet vurderer disse faktorene både for barnehagen og for omsorgsboligene.*

Planavgrensning

Bør ha en god dialog med velforeningen da friområdet inkluderes i planen. Dette tas med i varselet. Friområdet er avsatt til friområde i byplanen. Komme tydelig frem i varslingen at det skal reguleres til grønnstruktur/friområde.

Utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal

Utnyttelsesgrad og uteoppholdsareal avhenger av hvilken løsning som velges for plassering og fordeling av typer bebyggelse. Krav til BRA må settes i plankart og bestemmelser. Dette vil bli vurdert i prosessen med planutarbeidelsen. UK har ingen spesifikke krav.

Trafikk og adkomst

Eiendommen grenser til kommunal vei Nordbyvegen. Foreløpig volumstudie viser at adkomst er tenkt etablert fra Nordbyvegen over G/S – veg og inn i området. Adkomst skal etableres vinkelrett på kommunal vei. Det foregår en ombygging av Nordby Planovergang, hvor det foreligger en vedtatt reguleringsplan plan-ID 396). Derfor må detaljregulering for Porten 1, ta høyde for denne reguleringsplanen, slik at disse går mot hverandre.

I foreløpig volumstudie er det skissert parkeringsplass til 30 plasser. Eksakt behov vurderes i videre prosess. På dette området som er satt av til parkering skal det ikke etableres varelevering eller henting av renovasjon. Man må også ta for seg hvordan interne veier og ikke minst parkering og gjesteparkering skal anlegges. Det bør etableres god gangvegforbindelse fra området til Nordby Planovergang, da besøkende har mulighet til å komme med tog for besøk.

Det må gjøres en trafikkvurdering, inkludert vurdering av krysset Trondheimsvegen/Nordbyvegen. Viktig å tidlig få vurdert krav til utearealer for ulike typer omsorgsboliger.

Det finnes eldre trafikkregistreringer, men siden planovergangen stenges, må man gjøre en ny registrering.

Plankonsulenten legger frem at Parkveien er skiltet stengt for gjennomkjøring og regulert til gang- og sykkelveg. UK tar en avklaring på dette internt og ettersender svar på dette.

[https://ullk-my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering for porten 1 barnehage og omsorgsboliger/varsel om oppstart/motereferat oppstartsmøte.docx](https://ullk-my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering%20for%20porten%201%20barnehage%20og%20omsorgsboliger/varsel%20om%20oppstart/motereferat%20oppstartsmote.docx)

Vann og avløp

Til 1. gangs behandling av reguleringsplan skal det sendes inn en VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger, som forelegges VA-myndighet for godkjenning.

Overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien. Trinn 1 og håndteres på egen eiendom innen planområdet. Det skal legges til grunn 0-utslipp for opptil 20-årsregn med klimafaktor til felles overvannsanlegg/off. ledninger. Areal for overvannshåndtering sikres i plankart. Ifølge vurdering av flom og overvann for Jessheim går det flomveger både øst i planområdet og nord-vest i Nordbyvegen, dels gjennom arealer for barnehage. I planen må terrenghøyder vurderes, og flomveger sikres slik at ulempe ikke økes for andre eiendommer.

Plassering av nye bygg og anlegg skal plasseres slik at avstandskrav i VA-norm overholdes. Det kan bli krevd omlegging av disse før det gis igangsettingstillatelse for tiltak.

Det skal sikres slokkevann i VA-rammeplan for 50 l/s, og angis brannoppstilling og adkomst slokkevann ihht. ØRBRANN sine krav. Det er tilfredsstillende slokkevannskapitet.

Vannmiljø

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

Renovasjon

Det settes krav til at avfallshåndtering skal være fysisk adskilt fra øvrig varehåndtering, når det gjelder de interne transportveier. Renovasjonsløsningen skal være separat fra p-plassen grunnet trafiksikkerhet. Standplass for henting av avfallet, skal vises ivaretatt med inntegnet sporingskurver for stor lastebil sitt hente- og kjøremønster. For barnehage, kommunale formålsbygg, er det forbeholdt løsning med delvis nedgravde avfalls løsninger. For omsorgsboliger må avklares om omsorgsboligene skal iberegnes i den kommunale henteordningen.

Renovasjonsløsninger skal utformes i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift, renovasjonsteknisk norm og øvrig reglement. I nye reguleringsplaner skal det leveres inn beskrivelse av en helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en forenklet renovasjonsteknisk plan (RTP), og det skal settes krav om levering av en fullstendig renovasjonsteknisk plan i rammesøknaden/ett-trinns søknaden.

Tilliggende reguleringsplan for Nordby planovergang (plan-ID 396) stenger for gjennomkjøring (Parkvegen – Porten – Nordbyvegen) og påvirker dermed hente- og kjøremønsteret til de eksisterende boligene langs den kjørbare gang- og sykkelvegen. Det er ønske om at ovennevnte detaljregulering tillegger dette arealet i sin detaljregulering, for å sikre et nytt hente- og kjøremønster for disse boligene som blir berørte (g/bnr: 5/36, 142/69, 5/54, 142/16 og 5/18).

Forurensning/støy

Det må utarbeides en fullstendig støyrapport. Krav til at en fagperson utarbeider dette. Støyutredning vil avklare mulige støyskjermingstiltak.

Eventuelt

Plankonsulenten lurer på hva det er som konkret bygges på planovergangen. Det har ikke regulering kjennskap til. Anbefaler å ta kontakt med Bane Nor for mer informasjon.

Forutsetninger fra formannskapet

Aktuelle politiske beslutninger:

[https://ullk-my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering for porten 1 barnehage og omsorgsboliger/varsel om oppstart/møtereferat oppstartsmøte.docx](https://ullk-my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering%20for%20porten%201%20barnehage%20og%20omsorgsboliger/varsel%20om%20oppstart/møtereferat%20oppstartsmøte.docx)

PS 78/21 FSK 27.04.2021 - Oppstartsak detaljregulering omsorgsboliger i grønnstruktur på gnr. 142/3.

Vedtak: Ullensaker Kommune har behov for flere utleieboliger til mennesker med nedsatt funksjonsevne, og sommeren 2020 ble det derfor utlyst en anbudskonkurranse om etablering av husbankfinansierte omsorgsboliger eller tilsvarende for utleie.

Med bakgrunn i Kommunestyrets enstemmige vedtak av 9. februar d.å som ga administrasjonen fullmakt til å inngå intensjonsavtale og gå videre sammen i arbeidet for å imøtekomme kommunens behov for boliger i forhold til målgruppen mennesker med nedsatt funksjonsevne uten å belaste kommunens budsjetter, tillates det å starte omregulering av gnr. 142/3 fra friluftsområde til omsorgsboliger/institusjon. Det tas forbehold om følgende:

- Etablering og tilrettelegging av en aktivitetspark sør i området som er åpen for allmennheten
- En akebakke tilsvarende dagens haug med overskuddsmasser gjøres tilgjengelig på eiendommen
- Tilstrekkelig VA-kapasitet avklares i forbindelse med regulering.

Rådmannen bes starte arbeidet med prosjektering av bygging omsorgsboliger for mennesker med nedsatt funksjonsevne i egen regi. Boligene lokaliseres på kommunens eiendom "Porten".

PS 19/23 HTIK 07.06.2023 – Gnr. 142 bnr. 18 - Oppstart reguleringsarbeid - Porten

Som beskrevet i innledningen er det allerede vedtatt i FSK at det skal bygges omsorgsboliger på Porten. Administrasjonen finner at det er hensiktsmessig at dette formålet kombineres med å se på en utvidelse av dagens barnehage. Det ses som en mulighet til å skape positive synergier, samlokalisere tjenestene, og utnytte kommunens arealer best mulig. Rett over jernbanen fra eiendommen ligger Østafor, hvor kommunen allerede har ulike helsetilbud. Hvor mange omsorgsboliger, og hvor stor barnehagen bør være vil være lettere å si noe konkret om etter at reguleringsplanarbeidet har startet opp.

Vedtak: Saken tas til orientering.

I vedtatt KST 20.06.2023 - Barnehagebehovsplan 2023-2033, side 50-51, er det omtalt nabobygg Nordby barnehage og Porten-tomt.

Nordby barnehage

Barnehagen har 4 avdelinger i dag. Barnehagetomta er på 4 112 m². Uten utvidelse av tomta, men med modernisering av barnehagen, er potensialet til tomta på 5 avdelinger. Rett ved siden av dagens barnehagetomt ligger Porten, som kommunen eier.

Tomta er på 8 467m², men arealet reduseres noe i forbindelse med ny snuhammer og undergang for fotgjengere under jernbanen, da planovergangen skal stenges. Foreløpig oppmåling viser at det er ca. 6 440 m² som er igjen etter disse arbeidene. Det er fortsatt mye areal å ta av til en eventuell barnehage i kombinasjon med andre formål. Totalt eier kommunen et areal på 12 579 m² på Porten og Nordby barnehage samlet, som reduseres til rundt 10 500 m². Om Nordby barnehage skal utvides til en større barnehage, bør kommunen ta sikte på å bygge på en slik måte at tomtearealet kan kombineres med andre formål. Tomten(e) er uregulert, og krever ny reguleringsplan.

Tomta har et stort utviklingspotensial. Tomta er anbefalt for bygging av en større barnehage i arbeidet med Barnehagebehovsplanen. Det foreligger i tillegg et politisk vedtak om å bygge 8 omsorgsboliger på tomta. En barnehage må derfor planlegges i kombinasjon med dette.

<https://ullk->

[my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering for porten 1 barnehage og omsorgsboliger/varsel om oppstart/møtereferat oppstartsmøte.docx](https://my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering%20for%20porten%201%20barnehage%20og%20omsorgsboliger/varsel%20om%20oppstart/m%20toreferat%20oppstartsm%20te.docx)

KST 14.11.2023 vedtok avlastende tiltak for institusjonsplasser, omsorgsboliger og barne- og avlastningsboliger

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. Det skal ikke beskrives brukeren.

- 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.
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil.
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget
- Utomhusplan
- Miljøoppfølgingsplan

Lista er ikke utfyllende. Det kan komme behov underveis utover det som er listet opp over.

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Ullensaker kommune tilslutning til oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8. Det lages nye illustrasjoner og planinitiativet revideres til varsling. Kan ikke bruke reguleringsprosessen til å krabgle om hva stor omsorgsbolig og barnehage skal være. Det er to prosesser. Kan vise to forslag.

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. Det skal varsles ev. opphevinger av planer. Reguleringsplan for porten – oppheves i sin helhet, deler av reguleringsplanen for Nordby planovergang oppheves.

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. Det skal 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.

[https://ullk-my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering for porten 1 barnehage og omsorgsboliger/varsel om oppstart/møtereferat oppstartsmøte.docx](https://ullk-my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering%20for%20porten%201%20barnehage%20og%20omsorgsboliger/varsel%20om%20oppstart/m%20tereferat%20oppstartsm%20te.docx)

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. [veileder-for-a-utarbeide-reguleringsplaner-i-ullensaker-kommune-240619.pdf](#)

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 02.10.2024. Tilbakemelding ble gitt 08.10.2024. Endringer er innarbeidet. Referatet er godkjent 10.10.2024.

Vedlegg

- Sammendrag av interne merknader til oppstart av detaljregulering for Porten 1 barnehage og omsorgsboliger - Jessheim

Med hilsen

May Kristine Andersen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Benedicte Huuse
Irina Håkonsen
Oddhild Fausa
Roger Bjørvik

Vedlegg

Sammendrag av interne merknader til oppstart av detaljregulering for Porten 1 barnehage og omsorgsboliger - Jessheim

Mottakere

Andreas Bjørne Jacobsen

[https://ullk-my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering for porten 1 barnehage og omsorgsboliger/varsel om oppstart/motereferat oppstartsmote.docx](https://ullk-my.sharepoint.com/personal/may_kristine_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/detaljregulering%20for%20porten%201%20barnehage%20og%20omsorgsboliger/varsel%20om%20oppstart/motereferat%20oppstartsmote.docx)



Notat

Til:

Kopi til:

Saksbehandler: May Kristine Andersen

Vår referanse: 24/7080- 11 / PLANNAVN-Detaljreguleringsplan Porten 1, PLANTYPE-35, FA-L12, GBNR-142/18

Dato: 19.09.2024

Sammendrag av interne merknader til oppstart av detaljregulering for Porten 1 barnehage og omsorgsboliger - Jessheim

VA og overvann

Viser til intern høring planinitiativ for Porten 1, dok. 24/7080-2.

Til 1. gangs behandling av reguleringsplan skal det sendes inn en VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger, som forelegges VA-myndighet for godkjenning.

Overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien. Trinn 1 og håndteres på egen eiendom innen planområdet. Det skal legges til grunn 0-utslipp for opptil 20-årsregn med klimafaktor til felles overvannsanlegg/off. ledninger. Areal for overvannshåndtering sikres i plankart. Ifølge vurdering av flom og overvann for Jessheim går det flomveger både øst i planområdet og nord-vest i Nordbyvegen, dels gjennom areale for barnehage. I planen må terrenghøyder vurderes, og flomveger sikres slik at ulempe ikke økes for andre eiendommer.

Det går ledninger av dels eldre dato, ved og gjennom planområdet. Dimensjonerende vannmengder VA ved ny utbygging vurderes opp mot eksisterende netts kapasitet. I VA-rammeplan skal vurderes plassering av nye bygg og anlegg slik at avstandskrav i VA-norm overholdes, eventuelt kan det bli krevd omlegging av disse før det gis igangsettingstillatelse for tiltak.

Det skal sikres slokkevann i VA-rammeplan for 50 l/s, og angis brannoppstilling og adkomst slokkevann ihht. Ørbrann sine krav.

En ber om å bli holdt orientert i den videre planbehandling, tar forbehold om å supplere uttalelsen her, og vil komme tilbake på blant annet planbestemmelser med krav til godkjenning av VA-rammeplan og godkjenning av detaljplaner før tillatelser i byggesaken.



Renovasjon

Barnehage; for kommunale formålsbygg, er det forbeholdt løsning med delvis nedgravde avfalls løsninger. Byplan forvaltning Renovasjon bistår kommunale eiendommer i arbeidet med å tilrettelegge for slike løsninger og ønsker gjerne den videre dialog med prosjekterende.

For det planlagte utbyggingsarealet, skal det settes krav til at avfallshåndtering skal være fysisk adskilt fra øvrig varehåndtering, når det gjelder de interne transportveier. Standplass (oppstillingsplass) for henting av avfallet, skal vises ivaretatt med inntegnet sporingskurver for stor lastebil sitt hente- og kjøremønster.

Omsorgsboliger; det må avklares om omsorgsboligene skal iberegnes i den kommunale henteordningen.

Generelt for husholdningsløsninger:

Renovasjonsløsninger skal utformes i samsvar med kommunens renovasjonsforskrift, renovasjonsteknisk norm og øvrig reglement. I nye reguleringsplaner skal det leveres inn beskrivelse av en helhetlig planlagt løsning for renovasjon i form av en forenklet renovasjonsteknisk plan (RTP), og det skal settes krav om levering av en fullstendig renovasjonsteknisk plan i rammesøknaden/ett-trinns søknaden.

Annet; tilliggende ovennevnte område gjelder vedtatte reguleringsplan for Nordby planovergang (plan-ID 396). Denne planen stenger for gjennomkjøring (Parkvegen – Porten – Nordbyvegen) og påvirker dermed hente- og kjøremønsteret til de eksisterende boligene langs den kjørbare gang- og sykkelvegen.

Renovasjon spiller derfor inn et ønske om at ovennevnte detaljregulering tillegger dette arealet i sin detaljregulering, for å sikre et nytt hente- og kjøremønster for disse boligene som blir berørte (g/bnr: 5/36, 142/69, 5/54, 142/16 og 5/18).

Vei

Eiendommen grenser til kommunal vei Nordbyvegen. Skissert bebyggelsesplan viser at adkomst er tenkt etablert fra Nordbyvegen over G/S – veg og inn i området. Adkomst skal etableres vinkelrett på kommunal vei. Det foregår en ombygging av Nordby Planovergang, hvor det foreligger en vedtatt reguleringsplan (plan-ID 396). Derfor må detaljregulering for Porten 1, ta høyde for denne reguleringsplanen, slik at disse går mot hverandre.

På skissert bebyggelsesplan er det skissert parkeringsplass til 30 plasser. På dette området som er satt av til parkering skal det ikke etableres varelevering eller henting av renovasjon. Man må også ta for seg hvordan interne veier og ikke minst parkering og gjesteparkering skal anlegges. Det bør etableres god gangvegforbindelse fra området til Nordby Planovergang, da besøkende har mulighet til å komme med tog for besøk.

Kultur

Småbruket Østre Grønbekk gnr. 175/13 (verneklasse 3/lokal verdi i kulturminnevernplanen) ligger et lite stykke sørvest for planområdet. Det vil i liten grad berøres, særlig mtp. at parken i SV del av planområdet bevares. Ny bebyggelse innenfor planområdet bør likevel få en utforming som harmonerer med omgivelsene, som i hovedsak består av småhusbebyggelse med saltak.



Det står mange større trær/bjørketrær i planområdet, disse bør bevares i så stor grad som mulig. Det er positivt at eksisterende park sikres.

Retningslinjer for Ullensaker kommunes kunstordning skal følges i kommunale byggeprosjekter. Det er viktig at dette kommer tidlig med i planleggingen, slik at kunsten blir en integrert del av prosjektet.

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.

Vannforekomsten Nordbytjernet bekkefelt (002-3997-R) ligger like ved planområdet. I Vann-nett har vannforekomsten dårlig økologisk og dårlig kjemisk tilstand. Bekken renner ut i Nordbytjernet (vannforekomst 002-4228-L), som i Vann-nett har dårlig økologisk og god kjemisk tilstand. 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 tiltaksområdet ligger også grunnvannsforekomsten 002-997-G Leira. Det er god kvantitativ og god kjemisk tilstand i denne vannforekomsten. Grunnvannet i området skal beskyttes mot forurensning og grunnvannsstanden skal ikke endres.

Miljørettet helsevern

Miljørettet helsevern – Øvre Romerike er godkjenings- og tilsynsmyndighet for blant annet barnehager etter Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger. I henhold til forskriftens § 5 er barnehagens beliggenhet en viktig del av det totale miljøet til barna og virksomheten bør lokaliseres slik at den oppleves som en naturlig del av nærmiljøet.

Uteområder i barnehager fungerer også som møteplass og arena for lek og aktivitet i nærmiljøet, noe som bør tas hensyn til i vurdering av både i forbindelse med utforming av uteområdet og planlagt sambruk med nære naboer.

Eksisterende Nordby barnehage er godkjent i henhold til forskriften, men ved en større ombygging, utvidelse eller lignende vil dette utløse regodkjenning av hele barnehagen. Det betyr at barnehagen må ses på i sin helhet ved planlegging av endring.

I planforslaget legges det opp til å skulle være en fleksibilitet for den nye barnehagen og omsorgsboligene, Porten slik at barnehagen kan bygges både som frittliggende barnehage, i tilknytning til omsorgsboligene, eller som tilbygg til eksisterende barnehage. Likeledes legges det opp til fleksibilitet for at omsorgsboligene kan bygges både i samme bygg som barnehagen og som frittliggende og mer skjermet bebyggelse.



Konsekvensene for barnehagen og/eller omsorgsboligene kan bli vesentlig negative. Beboere i omsorgsboliger kan ha sammensatte utfordringer som ikke vil være forenlig med en så vag tanke om fleksibilitet og sambruk. Miljørettet helsevern – Øvre Romerike mottar fra tid til annen klager på støy fra barnehager. Ofte er dette mennesker som har større eller mindre helseutfordringer som gjør de sårbare for støy. Vi minner også om at Forskrift om miljørettet helsevern som stiller krav til blant annet vurdering av virksomheters påvirkning på sine omgivelser. I dette planinitiativet legger man også opp til at barnehagen i vesentlig grad skal fungere som lekeplass/møteplass også etter barnehagens åpningstid.

Vi anbefaler at man i det videre planarbeidet vurderer disse faktorene både for barnehagen og for omsorgsboligene.