

Ullensaker kommune
Att: Planavdelingen

Deres ref.:

Vår ref.:

/Travalleen Norlandia.docx

Dato:

2021-01-13

► På vegne av Norlandia ber vi om oppstartsmøte for dispensasjon fra kommuneplanens arealbestemmelser for oppføring av omsorgsboliger på del av gbnr 142/3

Det vises til veileder for private planforslag i Ullensaker kommune, oppdatert 10.12.2020.

Tiltakshaver ønsker nå å fremme forslag om dispensasjon fra kommuneplanens arealbestemmelser for den aktuelle tomte for bygging av døgnbetjente boliger for brukere med tunge omsorgsbehov.

Initiativet er knyttet opp til en forespørsel fra Ullensaker kommune til private aktører vedr. tilbud om boliger for brukere med heldøgns oppfølging. Det er nå inngått en intensjonsavtale mellom Norlandia og Ullensaker kommune om drift av slike boliger på den omsøkte delen av gbnr 142/3. Rettighetshaver for arealet er Thida Utvikling AS som har inngått en avtale med Norlandia om tilgang til bruk av den omsøkte tomte.

Det søkes primært om dispensasjon fra kommuneplanen for oppføring av omsorgsboliger i tråd med det som her følger. Subsidiert ber vi om oppstart av arbeid med regulering av tomte for bolig med offentlig tilgjengelige friområde.

1. Navn på forslagsstiller/plankonsulent og tiltakshaver

Tiltakshaver: Care Properties Finance AS (Norlandia)

Plankonsulent: Norconsult Jessheim

Det vil så snart som mulig bli utarbeidet tegninger for prosjektet tilpasset tomta og omgivelsene. Intensjonsavtalen tar utgangspunkt i at prosjektet skal omfatte ca. 20 boenheter. I tillegg kan det komme noe areal for fellesfunksjoner. Parkering planlegges i underjordisk garasjeanlegg.

Arealutnyttelsen vil ligge godt innenfor det som er bygd i nærområdet. Det tas sikte på å beholde den grønne profilen mot gang- og sykkelvegen langs Fv174.

Prosjekteier vil videreføre mulighetene for å bruke deler av tomta som friområde for allmennheten, men med bedre tilrettelegging av området for ulike aktiviteter. Grushaugen som i dag brukes som akebakke beholdes der den nå ligger eller flyttes til annen plass på tomta.

Det legges i tillegg opp til å opparbeide et trenings- og rekreasjonsområde på gbnr 142/4. Denne teigen ligger opp mot gang- og sykkelvegen langs Fv174 som er en mye benyttet gang- og sykkelveg. Se illustrasjon. Vi oppfatter det slik at denne tilretteleggingen kan gjennomføres med gjeldende arealformål for tomta.

6. Hvordan samsvarer prosjekt/planideen med overordnede planer (kommuneplanens arealdel eller eventuelle kommunedelplaner) og gjeldende reguleringsplan

Det foreslåtte området er regulert til friluftsområde i reguleringsplan for Travbaneområdet, og er avsatt til friområde i kommuneplanen. Området inngår i det som opprinnelig var tenkt som en grønnkorridor fra sør som ender i Fv174. Gjennom korridoren er det en gang- og sykkelveg uten fast dekke som går i en kulvert under Fv174 og leder inn mot friområdene mot nord og øst. Denne ligger sørøst for det foreslåtte planområdet og vil ikke bli berørt av det som planlegges.

Intensjonen med en bred grønn korridor ble svekket da det i 2006 ble regulert for og i ettertid bygd en barnehage rett sørøst for det arealet som nå foreslås omdisponert. Den vestlige delen av den grønne korridoren er etter dette delvis avsluttet sør for gbnr 142/3, mens det langs gang- og sykkelvegen som går øst i den grønne korridoren er større trær og med noe undervegetasjon. En omdisponering av gbnr 142/3 endrer ikke på dette grønne preget. Gjentatte befaringer i området både sommer og vinter viser ingen annen bruk av tomta utover bruk av grushaugen til aking om vinteren.

7. Planforslagets forhold til kommunens boligbyggeprogram

Det dreier seg her om bygging av omsorgsboliger som i plansammenheng er å oppfatte som en privat institusjon. Vi oppfatter det derfor slik at dette punktet ikke er relevant for denne henvendelsen.

8. Begrunnelse for planavgrensning

Planavgrensning er foreslått til å gjelde gbnr. 142/3, 4 og aktuell veiadkomst over flere eiendommer (142/28 m.fl.). Det er vist to mulige veger inn til tomta. Hvilken som velges må avklares i videre planprosess.

Adkomst via Rugdevegen er den korteste sett fra de som skal kjøre til- og fra 142/3. En utfordring er strekningen fra innkjøringen til barnehagen og fram til 142/3. Den vil gå gjennom grøntområdet mellom barnehagen og boligene på arealet til den tidligere travbanen. Alternativt kan det være en løsning at det på en del av gang- og sykkelvegen åpnes for at den delen også kan brukes som adkomstveg til denne delen av 142/3. Så vidt vi har observert er det forholdsvis lite bruk av denne delen av den aktuelle gang- og sykkelvegen.

Adkomst via Travbanevegen og Hesteløkka synes å være den enkleste, men lengste. Den vil være ca. 600 meter lenger enn adkomst via Rugdevegen.

Prosjekteier ønsker å gjøre nærområdet bedre tilrettelagt for fritidsbruk ved å legge til rette for trim og rekreasjon på gbnr 142/4, men det vurderes slik at dette kan gjøres uten endret status for denne eiendommen.

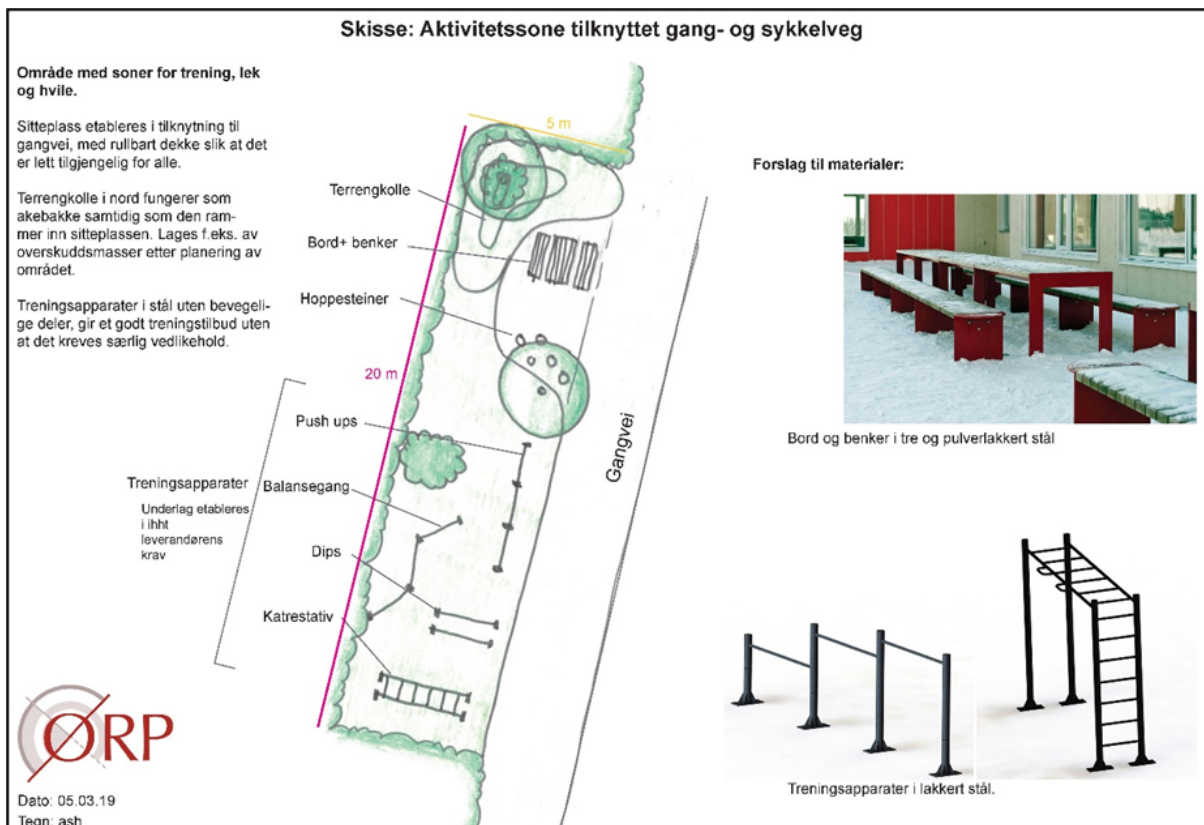
9. Krever tiltaket planprogram og konsekvensutredning. Hvis nei vis til begrunnelse.

Tiltaket krever etter vår vurdering ikke planprogram eller egen konsekvensvurdering. Det skjer en endring i arealformål, men utvikling av eiendommen i tråd med prosjekteiers forutsetninger og vil i praksis kunne gjøre arealet bedre egnet til fritidsbruk samtidig som den grønne profilen i stor grad beholdes.

10. Hvilke infrastrukturtiltak (teknisk- og grønn infrastruktur) er tenkt regulert og opparbeidet? Veger, elektriske anlegg og overvann

En utbygging vil knyttes til eksisterende anlegg for vann, avløp og elektrisitet i nærområdet. Når det gjelder vegadkomst ønsker prosjekteier primært bruk av adkomst via Travbanevegen og Rugdevegen med en videreføring av veg parallelt med gang- og sykkelveg på 142/28. Alternativ adkomst er via Travbanevegen og Hesteløkka.

Prosjekteier ønsker gjennom tilrettelegging å utvikle store deler av eiendommen for allmenn fritidsbruk. I tillegg ønsker prosjekteier å legge fysisk til rette for trim og rekreasjon langs gangvegen som går parallelt med gbnr. 142/4.



Vann fra harde flater og overvann forutsettes håndtert med infiltrasjon på eiendommen. Grusmassene i grunnen egner seg godt til infiltrasjon. Behov for tilrettelegging vurderes videre i planprosessen.

11. Vurder bruk av utbyggingsavtale.

Vi vurderer det slik at det i denne saken ikke er aktuelt med noen form for utbyggingsavtale. Prosjektet må selv koste de infrastrukturtiltak som det er behov for å kunne utvikle eiendommen i tråd med de foreliggende planer.

12. Energiløsninger

Området ligger utenfor det som i dag er konsesjonsområde for fjernvarme på Jessheim. Hvilke løsninger som velges må avklares i videre prosess. Produksjon av strøm med solseller på taket, eventuelt oppvarming av vann for varmeveksling med panel på taket og andre energieffektive løsninger for oppvarming av vann og boliger vurderes.

13. Planlegges det nye veger som trenger eget navn?

De to mulige adkomstløsningene kan benytte eksisterende vegnavn.

14. Er kartgrunnlaget som benyttes oppdatert.

Det vurderes slik at tilgjengelig kartgrunnlag er tilstrekkelig for vurdering av søknad om omdisponering. Behov for oppdatert kartgrunnlag vurderes i videre planprosess.

15. Er eiendomsgrensene koordinatfestet og presise?

Det synes å være usikre grense mot gang- og sykkelvegen mot Travalleen, mens de øvrige grensene synes koordinatfestet.

16. Hvilke utredninger skal foretas som en del av planarbeidet?

Aktuelle temaer for mulige utredninger er:

- Naturmangfold
- Grunnforhold
- Vann, avløp og overvann.
- Flom, vassdrag og rassikring
- Kulturminner
- Barn- og unges interesser
- Sol og skygge
- Risiko og sårbarhetsanalyse
- Karlegging av eventuelle fornminner

Listen er ikke uttømmende. Behov for de enkelte utredninger vurderes i videre planarbeid. Arealet er i gjeldende kommuneplan avsatt til friområde. Prosjekteier ber om at dette endres til areal for offentlig/privat tjenesteyting.

17. Er det andre grunneiere eller andre rettighetshavere enn tiltakshaver innenfor foreslått planavgrensning? Hvordan er disse involvert?

Grunneier av gbnr 142/4 er varslet om tiltaket. Det er dialog med eier av gbnr. 142/4 om mulighetene for å plassere en pakke med apparater for trim og bord/benker for hvile langs gang- og sykkelvegen. Det har så langt ikke vært dialog med eier av gbnr. 142/28 som er aktuell for bruk for biladkomst til gbnr. 142/3.

18. Når ser forslagsstiller for seg at komplett planmateriale kan leveres inn.

Forutsatt at innspill kan følges opp i tråd med det som her er foreslått og eventuelle utredninger ikke forhindres av ulike grunner, ser vi for oss å levere planforslaget slik at planforslaget kan behandles første gang senest i april 2021.

19. List eventuelle andre opplysninger som forslagsstiller mener er relevante for vurdering av forslag.

Avstand til barne- og ungdomsskole ca. 1,5 km på gang- og sykkelveger. Nærmeste barnehage ligger på nabotomta. Det er i tillegg flere barnehager i nærområdet.

Avstanden til Nordby Park stasjon som er ønsket etablert rett nord for der Hovedbanen krysser Fv174 er ca. 350 meter. Avstand til Nordby stasjon/stoppested er ca. 1000 meter. Det er bussholdeplasser i kort avstand ved Fv174.

20. Regning sendes

Omsorg og Service AS – Selskapet er under stiftelse.

Med vennlig hilsen
Norconsult AS

Terje J. Hermansen

Seniorrådgiver
Tlf 916 29 915
Epost: Terje.Johan.Hermansen@Norconsult.com