



Jessheim Arkitekter AS
John Steinar Brun
Elektrovegen 4
2069 Jessheim

Deres ref.:

Vår ref.:

25/4579 - 15

Saksbehandler:

Sindre Cedell

Dato:

29.07.2025

Referat oppstartsmøte for Rådystien 5

Sakstittel: Detaljregulering Rådystien 5	Gnr./bnr.: 116/27, mf.
Forslagsstiller: Rognstad Eiendom AS	Fagkyndig: Jessheim Arkitekter AS
Møtedato: 26.06.2025	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 27.06.2025	Referent: Sindre Cedell

Til stede:

Navn	Firma og rolle	Epost-adresse
John Steinar Brun	Jessheim Arkitekter AS, fagkyndig	jsb@jessheim-arkitekter.no
Håkon Rognstad	Rognstad Eiendom AS, forslagsstiller	hakon@rognstad.no
Sindre Cedell	UK, saksbehandler	Sindre.Cedell@ullensaker.kommune.no
Sissel Andersen	UK, tospannspartner	Sissel.Karin.Andersen@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Ullensaker kommune har behandlet bestilling av oppstartsmøte for Rådystien 5, mottatt den 03. juni 2025.

Oppstartsmøtet ble gjennomført 26. juni 2025, kl. 11.30 på Ullensaker rådhus.

Dagsorden for møtet var basert på det materialet innsendt med bestillingen av oppstartsmøte. Det innsendte materialet har vært oppe til vurdering i en intern høring hos kommunen, og i et internt formøte, før avholdelse av oppstartsmøtet.

Planstatus

Området er avsatt til nåværende boligområde i kommuneplanen. Området består av hovedsak eneboliger. Planinitiativet utfordrer kommuneplanen på underformål og utnyttelse.

Planforslaget

Formålet med planen er tilrettelegge for omsorgsboliger for psykisk utviklingshemmede og eventuelt eldre og andre grupper. Fagkyndigplankonsulent er Jessheim Arkitekter AS. Forslagstiller er Rognstad Eiendom AS. Det planlegges boligblokk på 2 til 4 etasjer med underjordisk parkeringsanlegg, som utformes slik at boligblokken avtrappes og gir solrike takterrasser.

Forslagstiller har jobbet med flere utkast på plangrep fram til dette alternativet, etter forrige prosess, sak 22/9002. Planinitiativet er utformet med en løsning med bygget og parkeringskjeller mot nord. Bygget er foreslått med L-form, med god tilpassing til omgivelsene. Løsningen fungerer som støyskjerm i seg selv, og ønsket er at det er en god løsning for naboer i forhold til plassering og høyder.

Avklaringer

Under følger tilbakemeldingene fra kommunen gitt i oppstartsmøte i sin helhet. Enkelte tilbakemeldinger er noe utdypet i referatet, grunnet kompleksitet.

Oppstartsak

Kommunen opplyste om at planinitiativet ikke er i tråd med overordnet plan og at det i slike tilfeller er krav om at administrasjonen fremmer en oppstartsak for politisk avklaring, om en får lov til å starte planprosess, jf. pbl. § 12-11. Kommunen viste til at allerede har vært gjennomført en oppstartsak for Rådyrstien 5, sak PS 32/23 den 28.02.2023, der kommunen ga tilslutning til at det kunne startes planprosess for Rådyrstien 5. Kommunen vurderer at selv om at det er gjort endringer i planinitiativene siden bestilling av oppstartsmøte mottatt kommunen den 21.10.2022 er premissene som det ble tatt stilling til i den politiske oppstartsaken like. Kommunen vurderer derfor at det ikke er behov for ny oppstartsak på nåværende tidspunkt, for dette planinitiativet mottatt kommunen 03.06.2025.

Formål

For å gi prosjektet godt spillerom og unngå dispensasjonssaker på forhold i tråd med intensjonen, anbefaler kommunen at det i planforslaget reguleres med kombinert formål. Viktig at planbestemmelsene favner de behovene og intensjoner en har.

Ikke nødvendig med eget plannivå for p.kjeller.

Det er viktig at det argumenteres godt for leilighetsfordeling og løsninger da dette muligens ikke følger kravene satt i kommuneplanen.

Planavgrensning

Kommunen anbefaler at det varsles tilstrekkelig stor planavgrensning slik at en slipper å utvide i etterkant. Det er ønskelig at en varsler til senter veg Ekornrudvegen fv. 1557, og samtidig tenker på forhold som kan dukke opp som frisiktsoner etc. Hvid det er ønskelig å legge til rette for gjennomkjøring via Ekornkroken må dette arealet også med. Det samme gjelder for mulig støyskjerm langs etter Algarheimsvegen fv. 174. Det er en fordel å varsle ett stort nok område slik at en har rom til å justere reguleringsplanenes avgrensning på ett senere tidspunkt.

Plan og næring

Forhold til kommuneplan

- Området er i kommuneplanen avsatt til nåværende boligbebyggelse (småhus), og planen avviker fra dette ved å foreslå blokkbebyggelse. Det må redegjøres grundigere for avvik og hvordan dette er vurdert. Det er positivt at planforslaget tydelig adresserer transformasjonspotensial og behovet for mer arealeffektiv bebyggelse.

Barn og unges interesser

- Det planlegges å knytte området til grendelekeplass (5,5 daa), noe som støtter barns interesser. Det må vises i planforslaget at det tilrettelegges for egnet og skjermet uteoppholdsareal for lek og fysisk aktivitet.

Folkehelse og nærmiljø

- Støy: Planområdet er utsatt for betydelig trafikkstøy. Dette er omtalt, og tiltak som støy-skjerming via bygningsplassering og orientering er positivt.
- Uteopphold og universell utforming: Planen bør konkret vise hvordan krav til universell utforming oppfylles.
- Sosiale møteplasser: Det foreslås bilfrie soner og sammenhengende grøntstruktur – dette er positivt for nærmiljø og trivsel.

Medvirkning

- Det nevnes mulighet for grendemøte og dialog med naboer (Ekornkroken 13 og 15). Det anbefales å konkretisere tidspunkt og omfang for medvirkningsaktiviteter, særlig ved avvik fra kommuneplan.

Til førstegangsbehandling ønsker kommunen en oversikt over all medvirkning som er gjennomført ut over lovens minstekrav. Dette må fremkomme av planbeskrivelsen og om dialogen/medvirkningen har ført til endringer i planen eller prosessen.

Sosial infrastruktur

- Skole og barnehagekapasitet må omtales i planbeskrivelsen, med en vurdering av forventet behov.

Trafikksikkerhet

- Trafikkøkning: Det blir økt trafikk på adkomstveger. Planforslaget bør inkludere vurdering av tiltak for økt trafikksikkerhet, spesielt for myke trafikanter.
- Gjennomkjøring og renovasjon: Det foreslås mulig gjennomkjøring mellom Ekornkroken og Rådyrstien – dette må vurderes nøye ift. trafikksikkerhet og støy. Hvis det er ønskelig med gjennomkjøring for renovasjonskjøretøy må det utredes også veistandard for Ekornkroken.

Mobilitet

- Grønn mobilitet: Planen fremmer bilfrie løsninger, underjordisk parkering og gangforbindelser til lekeplass – positivt.
- Kollektivtilgang og sykkel: Nærhet til kollektivtilbud og tilrettelegging for gange og sykling må beskrives i planbeskrivelsen med en beskrivelse av forventet behov.
- Blågrønn struktur: Det nevnes infiltrasjon og grønne områder – blågrønn-faktor bør vurderes eksplisitt.
- Sambruk og fellesarealer: Ikke omtalt – bør vurderes for felles funksjoner i omsorgsboliger.
- Overvann: Det er redegjort for infiltrasjon i sandgrunn – positivt.
- Energi og utslipp: Beskrivelse av energibruk, materialvalg eller klimagassutslipp. Viser til TEK17 Ytre miljø § 9.5 første og andre ledd. Skal ikke regulere krav i TEK17 (dobbelregulere). Men kan gjerne informere om hvilken energikilde og løsning som er tenkt brukt.
- Elbil-lading, delebiler: Ikke omtalt – bør vurderes i videre planarbeid.

Naturmangfold

- Vurdering av naturtyper, arter eller økologiske forbindelser. Slike forhold må beskrives i planbeskrivelsen.

Oppsummering

- Planinitiativet har positive trekk, særlig mht.:
 - Sosial bærekraft og boligtype for en prioritert gruppe.
 - Forslag om bilfrie løsninger og grønnstruktur.
 - Terrassert bebyggelse for å tilpasse seg eksisterende småhusbebyggelse, landskap og støyforhold

Forbedringspunkter

- Barneinteresser og skolevei må beskrives i planbeskrivelsen.
- Miljø/klimatiltak og naturmangfold må beskrives i planbeskrivelsen.
- Større fokus på universell utforming, kollektivdekning og energibruk.
- Blokk som boligtypologi ift. psykisk helse vil stille særlige krav til utforming av bomiljø. Viser til § 29-2 Visuelle kvaliteter.
- Vurder vedlegg i fremtidig korrespondanse med tiltakshaver/prosjekterende: *Målsetninger og prinsipper for helhetlig byutvikling på Jessheim, samt Sjekkliste for bykvalitet i plansaker*, som Kommunestyret vedtok 26.10.2021.

VA og overvann

- I henhold til Kommuneplanen for Ullensaker, Planbestemmelser kap. 4.3.1, skal det til 1. gangs behandling av reguleringsplanen utarbeides en VA-rammeplan samt overvannshåndtering med sikring av flomveger.
- Overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien med sikring av flomveger. For overvann skal høy klimafaktor legges til grunn, kpl. § 14.1. Kommunen kan evt. sette høy klimafaktor i prosessen. Forslagstiller må foreslå faktor. Det er ikke overvannsledninger her, overvann tilføres ikke kommunalt nett. Konsekvenser for avrenning i flom med klimafaktor ved planen skal vurderes, også med evt. avbøtende tiltak utenfor planområdet.

Forslagstiller viser til epost av 02.06.25 om VA-avklaringer med vedlegg. Ligger på saken 25/4579-4.

- Vedr. vann så skal det etableres slokkevannsuttak med min. 50 l/s med min. 2 bar. I Ekornrudvegen skal være tilgang på slokkevann, uttak for denne plan vurderes i VA rammeplan. 2-sidig forsyning for sikring forbruks- og slokkevann bør vurderes her. Det planlegges institusjonsplasser og det forutsettes at Ørbranns krav og retningslinjer bl.a. antall slokkevannsuttak og adkomst for slukking ihht. gjeldende krav oppfylles. En antar Ørbrann uttaler seg om det i saken.
- Ved reguleringen vil en be arealer for overvannshåndtering og evt. kommunaltekniske anlegg blir avsatt i plankart.
- Innenfor planområdet ligger bygg tilknyttet kommunens VA-ledninger som en oppfatter skal saneres. Ved fjerning bygg skal eksisterende påkoblinger med stikkledninger til kommunalt nett fjernes i påkoblingspunkt på kommunal ledning. Konsekvenser kommunalt nett skal vurderes i VA rammeplan og krav til saneringer vil bli en planbetingelse. Det vil ellers bli stilt krav til plan- og rekkefølgebestemmelser i kommende planprosess på godkjenning av VA-planer og opparbeidelse VA før igangsetting bygg.

- Ber om at Vann og avløp blir holdt orientert i den videre behandling av saken og tar forbehold om å supplere uttalelse her.

Renovasjon

- Omsorgsboliger er avklart skal iberegnes den kommunale henteordningen og skal vises ivaretatt i hht. gjeldende krav – jf kommunens renovasjonsforskrift (Forskrift om renovasjonsordningen og renovasjonsgebyr, Ullensaker kommune, Viken - Lovdata)
- Det må avklares om det skal være behov for næringsavfall i tillegg til husholdningsavfall. Generelt skal all avfallshåndtering være fysisk adskilt fra øvrig varehåndtering når det gjelder de interne transportveier. Oppstillingsplass for henting av avfall, skal vises ivaretatt med inntegnet sporingskurver for hente- og kjøremønster.
- På kommunens nettside er sjekklister og krav til dokumentasjon av renovasjonsløsningen i en planprosess – blant annet skal utbygger få godkjent en foreløpig skisse (utomhusplan) av renovasjonsløsningen i forbindelse med detaljreguleringsplanen. For mer detaljert informasjon, henvises til Renovasjon i regulering og byggesak .
- En foreløpig skisse av renovasjonsløsningen (husholdningsavfallet) skal mao godkjennes av kommunen i forbindelse med detaljreguleringsplanen.
- I de tilhørende reguleringsbestemmelser for omsorgsboligene skal det innarbeides i fellesbestemmelsene et krav om;
 - *at det skal utarbeides en renovasjonsplan for renovasjonsløsning med atkomst i tråd med Ullensaker kommunes renovasjonsforskrift og felles kommunal veinorm. Renovasjonsplanen skal godkjennes av Ullensaker kommunes renovasjonsmyndighet.*
 - *at renovasjonsplan skal utarbeides i samsvar med utomhusplan.*
- I rekkefølgebestemmelsene, skal det settes krav om at før det gis rammetillatelse for bebyggelse av omsorgsboliger skal en renovasjonsteknisk plan (RTP) for omsøkt område være godkjent. Før det kan gis brukstillatelse for omsorgsboliger, skal renovasjonsanleggene være utført etter godkjent renovasjonsplan, ferdigstilt og godkjent av kommunens renovasjonsmyndighet.

Foreløpig kommentar til mottatte skisse av planinitiativ:

- Plassering av renovasjonsløsningen for husholdning er ikke mottatt enda, men beskrevet at trolig plasseres i den sørlige delen av området. I dette området er også skissert gatetun og parkeringshus som muligens vil komme i konflikt (rampe til p-kjeller?).
- Kommunens renovasjonsbil skal ha adkomst til valgt renovasjonsløsning fra en vei som tilfredsstiller krav til kjørevei (jf § 13 i kommunens renovasjonsforskrift):
 - Kjørevei skal ha kurve, stigningsforhold, bredde og styrke til å tåle stor lastebil (L).
 - Av hensyn til sikkerheten skal veien tilrettelegges slik at det ikke medfører rygging av renovasjonsbilen, jf. § 13 i kommunens renovasjonsforskrift. Kjørevei må derfor enten være en gjennomgående vei eller en vei med snuplass/vendehammer.
- Se vedtatt felles kommunal veinorm og Statens vegvesen sin håndbok N100.

- Oppstillingsplass for renovasjonskjøretøyet er derav manglende, men sporingskurver og standplass skal vises på en skisse/utomhusplan, i tillegg til et helhetlig hente- og kjøremønster inne på området må være løst i hht. gjeldende regelverk.
- Type løsning er ikke redegjort for, men det er generelle føringer for valg av renovasjonsløsning i den gjeldende kommuneplanen for Ullensaker (jf pkt 14.3.2):
 - under 15 boenheter – avfallsbeholdere på hjul
 - over 15 og under 300 boenheter – nedgravde containere eller mobile avfallssug
- Sjekk kommunens nettside for tilrettelegging av en renovasjonsløsning
- Samlestedet for renovasjon (husholdning og evt adskilt fra næringsavfallet) skal være riktig dimensjonert i forhold til den nødvendige kapasiteten for å dekke kommunens kapasitetskrav for de tilknyttede boenhetene.

Bymiljø Forvaltning

- Innsendt Planinitiativ for Rådystien 5 viser at det er tenkt adkomst på Rådystien og ut på Fylkesvei, Ekornrudvegen. Rådystien er en dårlig vei, så ved en eventuell trafikkøkning bør det ses på en oppgradering av veien for å håndtere trafikken som skal ut og inn av området, ikke minst for henting av avfall. Deler av eiendommen grenser til Algarheimsvegen som er en fylkesvei. Interne veier bygges etter kommunens veinorm. Som eier og drifter av fylkesveiene Ekornrudvegen og Algarheimsvegen, skal Akershus Fylkeskommune gi sin uttalelse til tiltaket.

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.
- Planområdet kan ha avrenning til Pinnebekken, som i Vann-nett er en del av vannforekomst Horsla (vannforekomstID 002-4171-R) i vannområde Øyeren. I Vann-nett har vannforekomsten dårlig økologisk tilstand og god 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.
- Utbygging med økt grad av utnyttelse kan medføre en økt andel tette flater og videre økt overflateavrenning til nærliggende bekker, som igjen kan ta med seg mer partikler og forurensning fra overflater til bekkene.
- Avrenning fra området under anleggsarbeid vil kunne medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til Pinnebekken. Problemstillingen om midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til bekken må innarbeides i miljøoppfølgingsplan eller andre miljødokumenter som legges til grunn for anleggsarbeidene, slik at nødvendige tiltak blir iverksatt for å ivareta vannmiljøet også i anleggsperioden. Behovet for avbøtende tiltak, som for eksempel sedimentasjonsanlegg for vann fra byggegrøp, må vurderes.

Kultur

- Kultur har ikke merknader mht. nyere tids kulturmiljøer. Dersom denne type tiltak/bebyggelse tillates, vil vi likevel oppfordre til kvalitet og variasjon i fasader i volum,

utforming, farge og materialbruk. Dette både mtp. forholdet til Algarheimsvegen og omkringliggende småhusbebyggelse.

Miljørettet helsevern

- Miljørettet helsevern fører tilsyn med utleieboliger og pleie-/omsorgsinstitusjoner i henhold til bestemmelser i Forskrift om miljørettet helsevern.
- Det er ikke helt klart om boligene er kun tiltenkt brukere med høyt hjelpebehov, f. eks bemannende boliger. Dette bør i så fall gjenspeiles i reguleringsformål. Dette utløse skjerpede krav til universell utforming, brannsikkerhet og annen tilrettelegging.
- Planområdet er omgitt av boliger. Dette medfører at det må være planbestemmelser som regulerer støy og andre ulemper i forbindelse med bygge- og anleggsvirksomheten.

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.

Utredningskrav for deres sak er:

- ROS-analyse
- Støyrappport
- Geoteknisk rapport: Legges inn i NADAG
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Trafikkanalyse, med mobilitetsstudie. Skal utredes mobilitet i forhold til mye trafikanter. Skal hensynta begge fylkesveiene.
- 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). Øvrig tegninger tilpasses enkelte plan. Modeller skal leveres som SketchUp eller CAD-modeller.
- Sol/skyggestudier
- Stedsanalyse
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS3845, 0,8 i BGF faktor
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget, jf. 7.6 i *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune*
- Utomhusplan

Vurdering om krav til konsekvensutredning

Kommunen har vurdert det innsendte materialet opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift. Kommunen har vurdert at planinitiativet ikke faller innenfor oppfangskriteriene for krav om KU.

Blågrønn faktor

Ullensaker kommune vedtok den 28. mars 2023 å innføre krav til blågrønn faktor i arealplan- og byggesaker. Blågrønn faktor skal utredes og leveres inn i Norsk standard NS 3845, som vedlegg til planforslaget til førstegangsbehandling. I reguleringsarbeidet kreves det kun at det dokumenteres at det er mulig å oppnå faktoren. Utrekningen av blågrønn faktor i reguleringsprosessen er ikke juridisk

bindende og låser ikke løsninger eller tiltak. Måltallene som er gjeldende for deres planinitiativ er vurdert til **0,8 i BGF 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 varsling. Varslingsmaterialet bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning.

Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Det skal varsles eventuelle opphevinger av planer.

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 også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingsperioden.

Den videre prosessen

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon eller gjort kjent premisser 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, Mal for annonse ved varsel om oppstart, og Mal for planbeskrivelse*. Disse finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Geoteknisk rapport skal registreres av plankonsulent på NADAG - Nasjonal database for grunnundersøkelser.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 27.06.2025. Tilbakemelding ble ikke gitt. Referatet er godkjent 29.07.2025.

Med hilsen

Sindre Cedell
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Rognstad Eiendom As

Kvennstuvegen 2

2090

Hurdal