

Til offentlige instanser, grunneiere, naboer,
interesseorganisasjoner mfl.

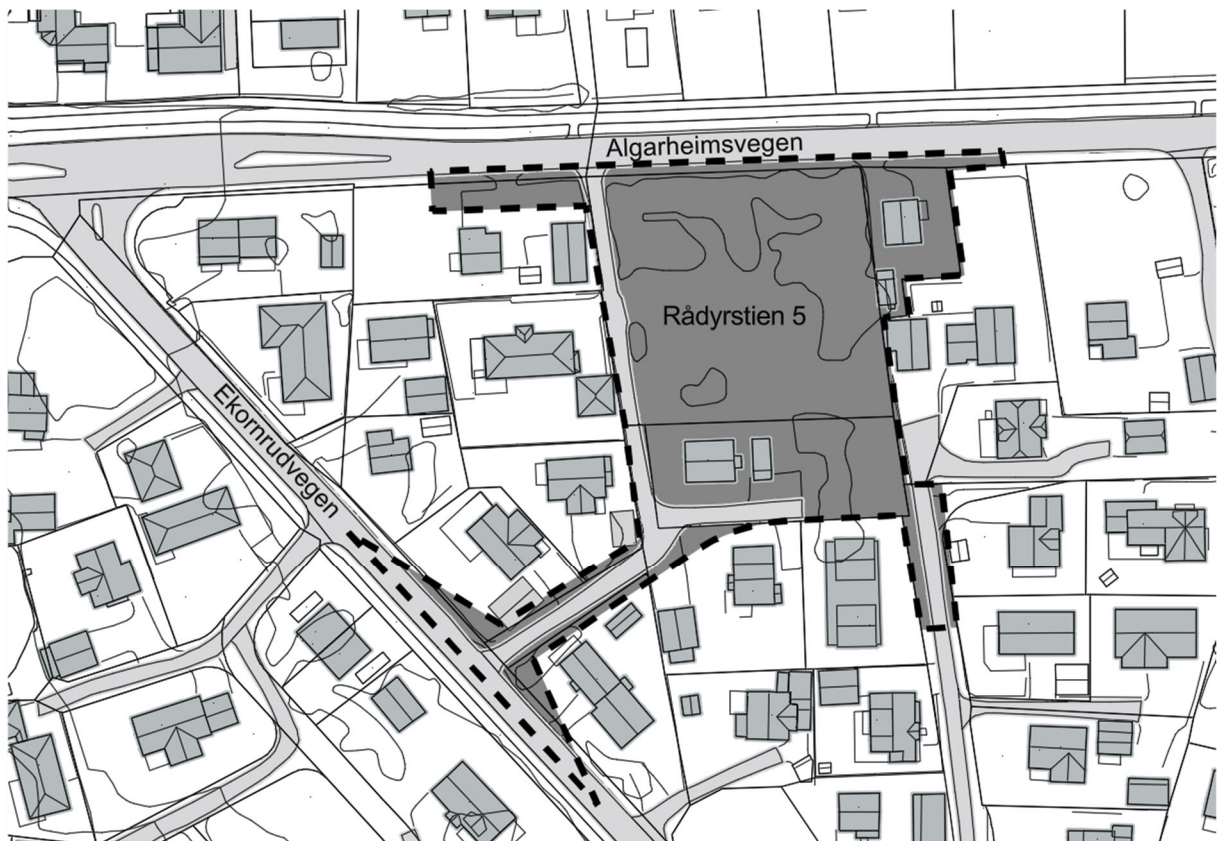
Dato
03.07.26

Varsel om reguleringsarbeid for Rådyrstien 5 i Ullensaker kommune

På vegne av Rognstad eiendom AS, varsler Jessheim Arkitekter AS at det startes arbeid med å utarbeide detaljreguleringsplan for Rådyrstien 5 m.fl. Planområdet er ca 6 dekar og består hovedsakelig av eiendommene 116/27, 116/119, 116/194, 116/17 og deler av 116/28. Deler av øvrige eiendommen kan også berøre av utvidelse av vegger, støyskjerm, frisiktsoner eller annet.

Hensikten med planarbeidet

Hensikten med planarbeidet er å tilrettelegge for boligbebyggelse med tjenesteyting. Utgangspunktet for prosjektet er behovet for å bygge omsorgsboliger for psykisk utviklingshemmede og eventuelt eldre og andre grupper, men disse omsorgsboligene skal integreres med ordinære boliger. Vi ønsker å bygge et prosjekt med 27 boliger, der 12 av disse boligene skal være omsorgsboliger med heldøgsbemannning.



Siden vil planlegger for omsorgsboliger med personalbase, vil vi avsette byggeområdet til kombinert formål boliger/ tjenesteyting.

Prosjektet omfatter 12 omsorgsleiligheter, med tilhørende personalbase, samt 15 ordinære leiligheter fordelt på 9 toroms-, 4 treroms- og 2 fireromsleiligheter. Omsorgsleilighetene utgjør en betydelig del av tiltaket og bidrar til å dekke et viktig behov for tilrettelagte boliger i kommunen. For de ordinære boligene er det lagt vekt på å tilby et større innslag av mindre leiligheter. Dette er begrunnet i etterspørselen etter boliger for enslige, unge i etableringsfasen, eldre som ønsker å flytte til en mer lettstelt bolig, samt mindre husholdninger generelt. Samtidig sikres variasjon gjennom innslag av både tre- og fireromsleiligheter. Siden området hovedsakelig består av frittliggende småhusbebyggelse vil prosjektet vil bidra til økt bolig mangfold, bedre tilgjengelighet til boligmarkedet og en effektiv utnyttelse av arealet, samtidig som det ivaretar behovet for omsorgsboliger og tilrettelagte tjenester.

De ordinære boligene er planlagt for salg eller utleie, men bygges iht husbankens krav for omsorgsboliger. Boligene vil være energivennlige med vannbåren gulvvarme. Energikilden er varmepumpe fra energibrønner i bakken.

Planarbeidet krever ikke konsekvensutredning.

Planavgrensning

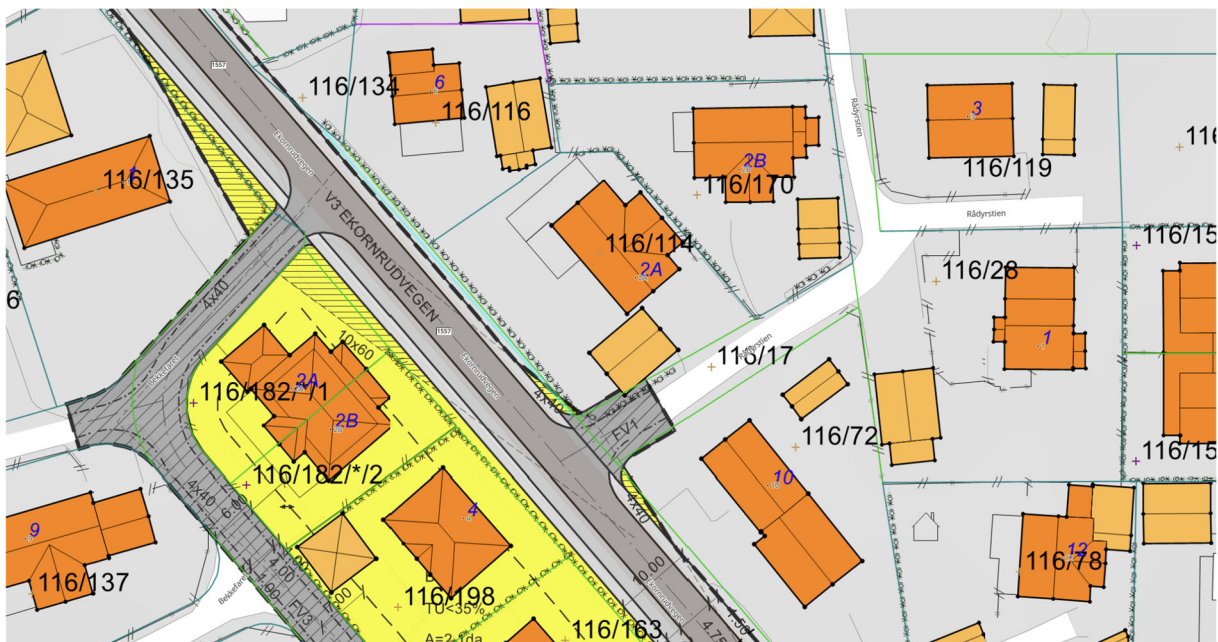
Planavgrensning hensyntar eventuelle behov for støyskjerming mot Algarsheimsvegen, eventuell ny regulering av krysset Ekornrudvegen/ Rådystien og eventuell sammenkobling av Rådystien og Ekornkroken.

Vegsystem og økt trafikkbelastning

27 nye boenhetene, samt 6 eksisterende eneboliger i Rådystien skal ha atkomst fra krysset mellom Rådystien og Ekornrudvegen. Rådystien vil dermed ha trafikk fra 33 boenheter og kommer under kategori FA2 (felles avkjørsel for 13-80 boenheter) i kommunal vegnorm. Omsorgsboligene vil generere lite biltrafikk. Felles avkjørsel FA2 skal iht felles kommunal vegnorm ha total reguleringsbredde 8,0 meter. I reguleringsplanen for Ekornrudvegen er Rådystien allerede regulert med bredde 8,0 meter og vi viderefører denne geometrien. Mellom eiendomsgrensene i Rådystien er bredden på vegkorridoren fra 7,5 meter til 5,5 meter. Dette betyr at det er plass til selve vegen innenfor eiendomsgrensene, men at en del areal innenfor formålet «annet vegareal» avsettes på nabo eiendommer.

Erfaringsmessig vil om lag 3 av de 12 omsorgsboligene ha egen bil. Det planlegges for inntil 4 ansatte samtidig på jobb. De ordinære boligene vil ha én biloppstillingsplass pr bolig. Det er i tillegg behov for om lag 4 gjesteparkeringsplasser for hele boligprosjektet. Til sammen gir dette behov for ca 27 parkeringsplasser, dvs 1 parkeringsplass pr boenhet.

Ullensaker kommune har i forbindelse med nytt VA-anlegg i 2025 opparbeidet ny asfaltert veg i første del av Rådystien.



illustrasjonen overfor viser den tilgrensende reguleringsplanen, vedtatt i 2005, som har regulert krysset mellom Ekornrudvegen og Rådyrstien

Forholdet til kommuneplanen

Området avgrenses mot nord av Algarheimsvegen, som er en trafikkert fylkesveg med ÅDT= 13800. Da det er betydelig støy fra vegtrafikken på Algarheimsvegen, og ettersom denne støyen kommer fra nord, mener vi det er riktig å konsentrere boligene i en lamell-blokk langs områdets nordlige grense. Vi foreslår en lamell i 4 etasjer der boligene kun har vinduer mot stille side. En slik utnyttelse vil skjerme både eksisterende og nye utearealet for støy og gi god arealutnyttelse uten at noen eksisterende boliger blir belastet med skyggevirksomhet. Konsentrasjonen av boligene i den nordlige delen av området, gjør at det frigjøres et stort felles uteområde på stille sørvendt side.

Området er i kommuneplanen avsatt til frittliggende småhusbebyggelse og våre planer om blokkbebyggelse avviker fra kommuneplanen. Vi mener at dette avviket fra kommuneplanen er riktig. Boligblokken mot Algarheimsvegen gir god utnyttelse av arealressurser uten at eksisterende boligområde blir spesielt negativt berørt. Arkitektonisk/byplanmessig blir randsonen rundt boligområdet forsterket og dette plangrepet er samsvarende med allerede pågående transformasjon langs Algarheimsvegen. En fortetting langs Algarheimsvegen har positive pragmatiske konsekvenser og arkitektonisk sett forsterkes Algarheimsvegen som et gaterom.

Forholdet til Algarheimsvegen

Vi foreslår byggegrense 15 meter fra senterlinjen til Algarheimsvegen, slik at det blir mulig å utnytte eiendommens geometri i det nordøstre hjørnet fullt ut. Statens vegvesen ga en uttalelse om dette 20.02.2017.

Konseptet med ensidig lamell i 4 etasjer mot Algarheimsvegen medfører at vi kan forsterke gaterommet til Algarheimsvegen, i stedet for å stenge gaterommet ute med en støyskjerm.

Barn og unges interesser

Felles uteareal på terrengnivå etableres på sørsiden av den planlagte boligbebyggelsen, for best mulig solforhold og støyforhold. Dette gir gode forutsetninger for lek og sosiale aktiviteter. Plassering av utearealet vil også gi kvaliteter til de eksisterende boligene i området. Boligene vil ha private balkonger (eller terrasser på terrengnivå) som er sørvendt og skjermet for vegtrafikkstøy.

Folkehelse og nærmiljø

Både private balkonger og felles uteareal blir godt skjermet fra støy. Det planlegges bilfrie sosiale møteplasser og stort grøntområde på hele eiendommen.

Sosial infrastruktur

Det er god tilgang til barnehager, barneskoler og ungdomsskole i nærområdet. Forventet behov for sosial infrastruktur er forholdsvis lite siden prosjektet hovedsakelig ikke er rettet mot barnefamilier.

Trafikksikkerhet

Det er lagt til rette for mye trafikanter. Innkjøring til parkeringsanlegget plasseres nærmest mulig hovedvegen, slik Rådyrstien belastes minst mulig med ny biltrafikk. Vendehammer for renovasjon plasseres der det forventes minst personopphold.

Mobilitet

Det er forholdsvis gode forhold for offentlig kommunikasjon. Fra krysset Ekornrudvegen/Rådyrstien er det ca 200 meter gangavstand til bussholdeplass langs Algarheimsvegen, og 300 meter gangavstand til bussholdeplass langs Ekornrudvegen.

Det er godt utbygd gang- og sykkelvegnett i nærområdet. Bilister har direkte tilgang til fylkesvegnett uten å belaste lokalveger.

I dette området er det også gangforbindelse til Ekornkroken. En sammenkobling av Rådyrstien og Ekornkroken er mulig for renovasjonsbil eller liknende. Det legges ikke opp til gjennomkjøring av ordinær biltrafikk.

Naturmangfold

Arealbruken i dag består av 3 stk eneboligtomter. Det er ingen indikasjoner på forekomst av sjeldne naturtyper, arter eller økologiske forbindelser. Vi anser dette forholdet som ikke aktuelt.

Vann, avløp og overvann

Vi utarbeider en VA rammeplan med overvannshåndtering og sikring av flomveger. Overvann skal håndteres etter 3-trinnstrinnstrategien. Overvann tilføres ikke kommunalt nett, men infiltreres i grunn inne på eget område. Det er gode infiltrasjonsforhold med sandmasser. Det legges til grunn en høy klimafaktor i planprosessen. Ullensaker kommune har krav om beregning av blågrønn faktor i arealplan- og byggesaker. Måltallet er foreløpig vurdert til 0,8 i BGF faktor

Utbygger har hatt avklaringer om VA-anlegget med VARV-enheten i Ullensaker kommune. Kommunen har i 2024 anlagt ny vannledning og spillvannsledning i Rådyrstien. Rørene er avsluttet med ny kum for spillvann og brannkum som er tilkoblingspunkt for boligprosjektet.

Det er tilstrekkelig slokkevann for brannkum og sprinkleranlegg. Tilkoblingspunkt for spillvann og slokkevann er inne på området i Rådyrstien. Ved riving av bygninger skal eksisterende ledninger fjernes og plugges på anboringspunkter.

Vannmiljø

Vi har foreløpig vurdert, iht vannforskriften, at det er liten fare for forurensning av vannforekomster, siden det ikke er avrenning til pinnebekken. Det er ikke behov for avbøtende tiltak utenfor planområdet. Avrenning under anleggsarbeid vil innarbeides i miljøoppfølgingsplan med egnede tiltak. Utbygging øker grad av tette flater. Overflateavrenning fra disse flatene føres ned i kummer og videre til lukket underjordisk fordrøyningsanlegg.

Renovasjon

Boligene skal iberegnes den kommunale henteordningen. Det er ikke behov for næringsavfall siden det kun vil være en personalbase tilhørende omsorgsboligene. Vi vil planlegges 3 eller 4 nedgravde containere for avfall, i direkte kontakt med intern gangveg. Vendehammer plasseres der det forventes lite personopphold.

Utbyggingsavtale

Vi varsler at Rognstad Eiendom og Ullensaker kommune vil starte opp forhandling om utbyggingsavtale.

Frist for merknader og kontaktperson for spørsmål

Siden vi varsler når sommerferien nærmer seg så setter vi lenger frist enn normalt. Vi vedlegger tegninger for boligprosjektet, et forslag til plankart og referat fra oppstartsmøte. Vi gjør oppmerksom på at oppstartsmøtet var basert på et prosjekt som var en del annerledes

Ta kontakt med John Steinar Brun, tlf **992 38 692**, dersom det er spørsmål til planarbeidet. Eventuelle merknader til varsel om oppstart av planarbeidet kan innen 24.08.2026 sendes til:

Jessheim Arkitekter AS, Elektrovegen 4, 2069 Jessheim

eller på e-post til: **jsb@jessheim-arkitekter.no**

Informasjon om planarbeidet kan også ses på www.arealplaner.no/ullensaker3209/arealplaner og på www.rogstadeiendom.no.

Med vennlig hilsen



John Steinar Brun
Sivilarkitekt