



Deres ref.:

Vår ref.:

25/765 - 13

Saksbehandler:

May Kristine Andersen

Dato:

10.03.2025

Møtereferat fra oppstartsmøte for Kløfta barnehage og helse-/omsorgsinstitusjon

Sakstittel: Kløfta barnehage og helse-/omsorgsinstitusjon	Gnr./bnr.: 29/427
Forslagsstiller: Ullensaker kommune	Fagkyndig: Afry Ark Studio
Møtedato: 11.02.2025	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 11.02.2025	Referent: May Kristine Andersen

Til stede

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Benedicte Huuse	Afry Ark Studio, fagkyndig	benedicte.huuse@afry.com
Andreas Bjørne Jacobsen	Afry Ark Studio, fagkyndig	andreas.jacobsen@afry.com
Mersad Spahic	Ullensaker kommune, forslagsstiller	mersad.Spahic@ullensaker.kommune.no
Sigrid Nøkleby	Ullensaker kommune, forslagsstiller	sigrid.nokleby@ullensaker.kommune.no
Birger Landmark	Ullensaker kommune, prosjektfaglig rådgiver, helse	birger.landmark@ullensaker.kommune.no
May Kristine Andersen	UK, saksbehandler	may.kristine.andersen@ullensaker.kommune.no
Ståle Hassel Fosli	UK, tospannspartner	stale.fosli@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Ark Studio utarbeider, på oppdrag fra Ullensaker kommune, detaljreguleringsplan for Kløfta barnehage og helse-/omsorgsinstitusjon på Kløfta.

Planforslaget

Planforslaget omfatter ny helse-/omsorgsinstitusjon med tilhørende uteområder, adkomst og parkering, samtidig som det tilrettelegges for videreføring av eksisterende barnehage. Regulering til helse-/omsorgsinstitusjon vil åpne for at det kan bygges enten omsorgsboliger, boliger med service, aldersboliger eller helseinstitusjon på tomten. Det er i tillegg foreslått å regulere til boligformål, for å

åpne for omsorgsboliger som ikke har service. Det ble lagt frem i oppstartsmøte at det for denne eiendommen skal bygges avlastningsboliger for barn som defineres som helseinstitusjon i reguleringsplanen.

Avklaringer

Trafikk og parkering

Planområdet grenser både mot Skolevegen som er en kommunal veg og Trondheimsvegen som er en fylkesveg. Angående fylkesveg er det Akershus fylkeskommune som er rette vegmyndighet og skal gi sin uttalelse.

Området og deler av Skolevegen er regulert i reguleringsplan plan ID 412. Skolevegen er adkomst til bl.a. 2 barnehager, Bakke skole og Vesong skole. Den søndre delen av Skolevegen er ikke regulert. Det er blandet trafikk i Skolevegen fra krysset med Trondheimsvegen (i sør) til starten av parkeringsplassen på vestsiden av Skolevegen.

Ifm. etablering av barnehagen, ble det regulert fortau o_SGS 3 forlenget mot sør. Med bakgrunn i trafiksikkerhet, fremkommelighet for myke trafikanter samt å få et sammenhengende fortau på plass skal eksisterende fortau forlenges mot sør til krysset med adkomstveg til Skolevegen 13/15.

I denne sammenheng skal det utarbeides tekniske planer for etablering av fortau samt overvannshåndtering ifm. med bygging av fortauet. Disse skal sendes inn til positiv uttalelse fra vegmyndigheten før det kan søkes om IG. Det bes at dette forankres i bestemmelsene.

Omsøkt tiltak vil påvirke eventuelt øke trafikken i Skolevegen. Det må utarbeides en trafikkanalyse.

I prosessen videre skal det redegjøres for adkomst, oppstilling, parkering for varelevering, renovasjon, hjemmetjeneste, HC og liknende. Viser til kravene gitt i gjeldende kommunal veinorm (f.eks. utforming avkjørsel, fri sikt i avkjørsel, snumulighet, rygging mot offentlig vei er ikke tillatt, o.l.).

Det nevnes at dimensjoneringskriterier for adkomstvei og oppstillingsplass for brannvesenets biler skal tas opp med ØRBRANN, jf. <https://www.orbrann.no/publisert-innhold2/naering-og-tilsyn/retningslinjer-vedrorende-tilrettelegging-for-rednings-og-slukkemannskaper>

Reguleringsbestemmelsene viser at SPA1 er forbeholdt BU1 og BBH1. Her må det gjøres en vurdering av kapasiteten på denne parkeringen med tanke på sambruk. Det må avsettes HC-parkering på tomten.

Det er en uklar situasjon langs Skolevegen og parkeringen til Bakke skole. Her er trafikkarealene utflytende, parkering, bilkjøring og skolevei. I den videre prosessen må det sees på en helhetlig trafiksikker løsning som sikres i planen.

Vann og avløp

Det skal utarbeides en VA-rammeplan som inkluderer overvann og sikring av flomveier for planområdet som sendes med sakens plandokumenter for VA-myndighets kommentarer før planen fremmes til 1. gangs behandling.

[https://ullk-my.sharepoint.com/personal/sissel_karin_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/reguleringsaker/nettside/varsling om planoppstart/pågående/kløfta barnehage og helseinstitusjon/møtereferat fra oppstartsmøte for kløfta barnehage og helse-_omsorgsinstitusjon \(1\).docx](https://ullk-my.sharepoint.com/personal/sissel_karin_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/reguleringsaker/nettside/varsling%20om%20planoppstart/p%C3%A5g%C3%A5ende/kl%C3%B8fta%20barnehage%20og%20helseinstitusjon/m%C3%B8tereferat%20fra%20oppstartsm%C3%B8te%20for%20kl%C3%B8fta%20barnehage%20og%20helse-_omsorgsinstitusjon%20(1).docx)

Overvann skal håndteres lokalt innenfor hver enkelt eiendom/planområde, og prinsippene i tretrinnsstrategien for overvannshåndtering skal legges til grunn. Flomveier skal sikres, og bortledning av overvann skal ikke være til ulempe for andre eiendommer. Fare for overvann må utredes. Det må sikres bestemmelser knyttet til dette.

Planlagte overvannsanlegg vises som hensynssoner på plankartet. Plankartet, sammen med gjeldende VA-rammeplan, beskriver hvilke arealer hvert enkelt overvannsanlegg skal håndtere overvann fra. Overvannshåndtering skal planlegges slik at det kan inngå som et bruks- og trivselselement i utearealer.

Eksisterende kommunal VA-infrastruktur vises som hensynssoner på plankartet, og ethvert tiltak innenfor disse hensynssonene skal godkjennes av VA-enheten. All prosjektering, utførelse og dokumentasjon av VA-anlegg skal være iht. Ullensaker kommunes VA-norm og standard abonnementsvilkår med tilleggsbestemmelser. Dette må sikres i bestemmelsene.

Rekkefølgebestemmelser knyttet til VA

Før rammetillatelse:

- VA-rammeplan, iht. kommunens «Veileder Vann- og avløpsanlegg i byggesaker», skal være gitt positiv VA-uttalelse.

Før igangsettingstillatelse:

- VA-detaljplan, iht. kommunens «Veileder Vann- og avløpsanlegg i byggesaker», skal være gitt positiv VA-uttalelse.

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, med sikte på at vannforekomstene skal ha minst god økologisk og god kjemisk tilstand. Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke/forringe vannforekomster i nærheten, om tiltaket vanskeliggjør oppnåelse av miljømålene i vannforskriften og om vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.

Planområdet kan ha avrenning til Gislebekken som er en del av vannforekomsten Jeksla (002-599-R) i vannområde Øyeren. I Vann-nett har vannforekomsten moderat økologisk tilstand og udefinert kjemisk tilstand. Det er mål om at vannforekomsten skal oppnå god tilstand, og tiltakene i planen må ikke medføre varig forringelse av Jeksla eller redusere muligheten for å nå miljømålene i vannforekomsten.

Planarbeidet må ta nødvendige hensyn til vannmiljøet og de miljømålene som er fastsatt. Dette innebærer blant annet at miljøtilstand etter vannforskriften skal beskrives og at effekter av planlagte tiltak og aktiviteter vurderes og sees i sammenheng med miljømålene.

Renovasjon

Eksisterende Kløfta barnehage er etablert med nedgravd renovasjonsanlegg. Her er tilrettelagt lomme langs Skolevegen og egen oppstillingsplass for renovasjonsbilen.

[https://ullk-](https://ullk-my.sharepoint.com/personal/sissel_karin_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/regulerin)

[my.sharepoint.com/personal/sissel_karin_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/regulerin](https://ullk-my.sharepoint.com/personal/sissel_karin_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/regulerin)
gssaker/nettside/varslingsplanoppstart/pågående/kløfta barnehage og
helseinstitusjon/møtereferat fra oppstartsmøte for kløfta barnehage og helse-omsorgsinstitusjon
(1).docx

Både barnehage og helsebygg er å regne som kommunale formålsbygg og slike bygg har sitt eget system for sortering av avfall. Type system, dimensjonering, fraksjoner ol skal avklares med rett enhet (KOMEI).

Planforslaget omfatter ny helse-/omsorgsinstitusjon og videreføring av eksisterende barnehage. Det vil være naturlig å tenke utvidelse av eksisterende renovasjonsanlegg for nybygg helse-/omsorgsinstitusjon. Hvis helseinstitusjonen skal inkluderes i den ordinære henteordningen (husholdningsavfall) og hvis så tilfelle, gjelder kommunens renovasjonsforskrift, renovasjonsteknisk norm og øvrig reglement. Hvis sambruk av renovasjon må det, sees på kapasiteten på eksisterende løsning og vurdere en eventuell utvidelse.

Eventuelt

Det forutsettes at planlagt helse-/omsorgsinstitusjon kan drives uten at det oppstår vesentlige konflikter med barnehagen og/eller andre naboer.

Ved bygging av barnehagen ble det mottatt flere klager på støy. Det må sikres i bestemmelsene støybestemmelser for bygge- og anleggsaktivitet, særlig med hensyn til støy og driftstider.

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
- Støyrappport
- Geoteknisk rapport: Legges inn i NADAG
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Trafikkanalyse
- 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
- Naturmangfold
- 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

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.

[https://ullk-](https://ullk-my.sharepoint.com/personal/sissel_karin_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/regulerin)

[my.sharepoint.com/personal/sissel_karin_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/regulerin](https://ullk-my.sharepoint.com/personal/sissel_karin_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/regulerin)
gssaker/nettside/varsling om planoppstart/pågående/kløfta barnehage og
helseinstitusjon/møtereferat fra oppstartsmøte for kløfta barnehage og helse-_omsorgsinstitusjon
(1).docx

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. Minimum 6 uker ved planprogram og KU. Det skal også 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.

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 25.02.2025. Mottok ingen tilbakemeldinger. Referatet er godkjent 10.03.2025.

Med hilsen

May Kristine Andersen
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Andreas Jacobsen
Mersad Spahic

Mottakere

Benedicte Huuse

[https://ullk-my.sharepoint.com/personal/sissel_karin_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/regulerin gssaker/nettside/varsling om planoppstart/pågående/kløfta barnehage og helseinstitusjon/møtereferat fra oppstartsmøte for kløfta barnehage og helse-_omsorgsinstitusjon \(1\).docx](https://ullk-my.sharepoint.com/personal/sissel_karin_andersen_ullensaker_kommune_no/documents/regulerin gssaker/nettside/varsling%20om%20planoppstart/pågående/kløfta%20barnehage%20og%20helseinstitusjon/møtereferat%20fra%20oppstartsmøte%20for%20kløfta%20barnehage%20og%20helse-_omsorgsinstitusjon%20(1).docx)