

Dato

14/03/2025

Vår referanse

D0201362

Til berørte grunneiere, festere, naboer, lag, foreninger og offentlige organer.

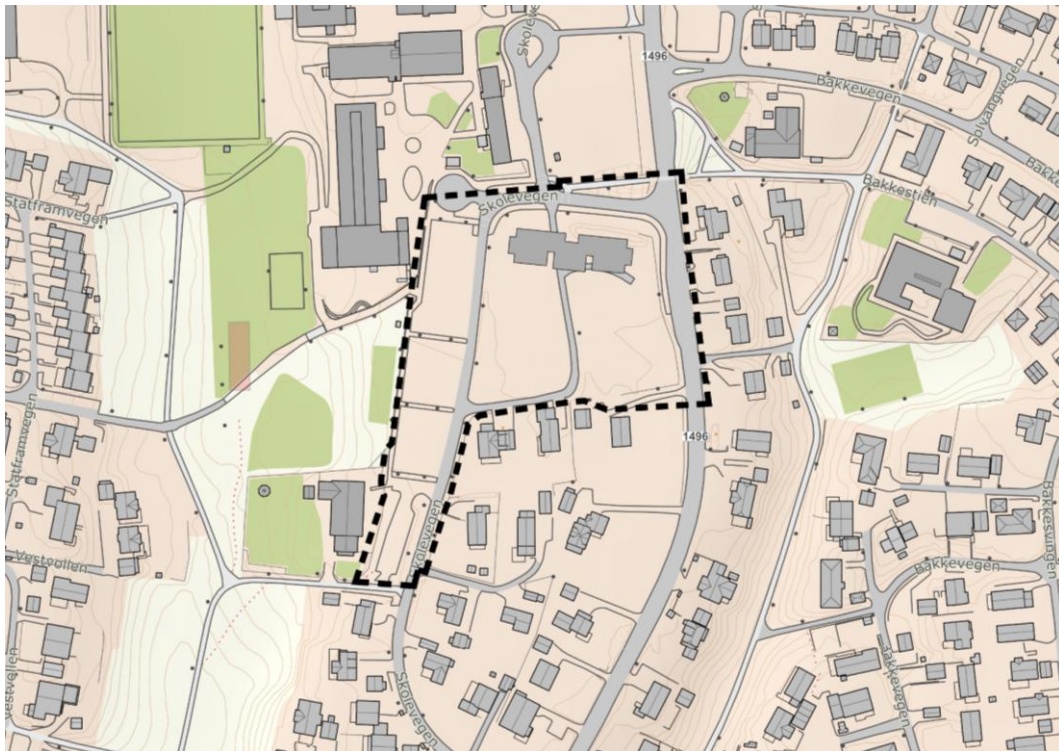
Varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for Kløfta barnehage og avlastningsboliger, Ullensaker kommune

AFRY Ark Studio varsler herved, på vegne av forslagsstiller Ullensaker kommune, om oppstart av arbeid med detaljreguleringsplan for Kløfta barnehage og avlastningsboliger, gnr/bnr 29/427 m.fl. (237, 537) og 215/1-3, Ullensaker kommune, i henhold til plan- og bygningslovens §§ 12-1 og 12-8.

Planen er vurdert til ikke å utløse krav til konsekvensutredning eller planprogram etter *Forskrift om konsekvensutredninger*. Planforslaget fremmes som en offentlig detaljreguleringsplan hvor AFRY Ark Studio er engasjert som plankonsulent.

Det varsles samtidig om oppstart av forhandling om utbyggingsavtale.

Kart med planområdet og foreslått planavgrensning er vedlagt. Se også figur 1.



Figur 1: Varslet planavgrensning er markert med sort stiplet linje.

Planens hensikt

Hensikten med reguleringsarbeidet er å legge til rette for utbygging av avlastningsboliger med tilhørende uteområder, adkomst og parkering, samt omregulering av eksisterende barnehage. Det planlagte tiltaket innebærer oppføring av ny bygningsmasse samt tilhørende adkomst og parkering. Det vil i forbindelse med planarbeidet utarbeides ROS-analyse, støyrapport, geoteknisk rapport, VAO-rammeplan, trafikkanalyse, teknisk plan for dimensjonering av vei i henhold til gjeldende kommunal veinorm, sol-/skyggestudier, kartlegging av naturmangfold, beregning av blågrønn faktor, situasjonsplan, og utomhusplan.

Planens varslede avgrensning

Planområdet ligger på Kløfta i Ullensaker kommune, like ved Bakkedalen skole- og idrettsanlegg, ca. 700 m sørvest for Kløfta stasjon. Foreslått planavgrensning omfatter eksisterende Kløfta barnehage, deler av Trondheimsvegen og Skolevegen, parkeringsarealet på vestsiden av Skolevegen, og deler av en privat boligeiendom like sør for barnehagen. Planområdet er på totalt 17,6 daa.

Planstatus

Planer som delvis dekkes av det varslede planområdet:

- Plan 412: *Bakkedalen skole- og idrettsanlegg*, i kraft 13.02.2018.
- Plan 149: *G/S - veg FV.454.01 Bakkevegen - Gamle Kløfta*, i kraft 24.01.1994.
- Plan 111: *Idrettsanlegg i Bakkedalen, Kløfta*, i kraft 31.10.1988.

Gjeldende kommuneplan:

Planområdet er omfattet av Kommuneplanens arealdel 2021-2030, der området er avsatt til *Offentlig eller privat tjenesteyting, Boligbebyggelse og Veg*.

Gjeldende kommunedelplan:

Planområdet er omfattet av Kommunedelplan for Kløfta (ikrafttreddesdato 03.09.2012), der området er avsatt til *Boligbebyggelse, Offentlig eller privat tjenesteyting og Veg*.

Vurdering av konsekvensutredningsforskriften

Planen er vurdert til ikke å falle inn under tiltak som krever konsekvensutredning etter *Forskrift om konsekvensutredninger* av 1. juli 2017, ettersom den ikke medfører vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

En risiko- og sårbarhetsanalyse (ROS-analyse) vil inngå som en del av plandokumentasjonen.

Planprosess og videre påvirkningsmuligheter

I tillegg til å kunne forhåndsuttale seg nå, ved oppstart av planarbeidet, vil forslag til detaljreguleringsplan for Kløfta barnehage og avlastningsboliger senere bli sendt på offentlig ettersyn. Ved offentlig ettersyn får man muligheten til å uttale seg til et konkret planforslag. Deretter blir planforslaget behandlet og eventuelt justert etter de innspill som er kommet inn, for så å bli lagt frem for politisk behandling til vedtak.

Kontaktinformasjon og frist for forhåndsuttalelser

For mer informasjon og dokumenter i saken, se også Ullensaker kommunes hjemmeside:

<https://www.ullensaker.kommune.no/publisert-innhold/teknisk-og-eiendom/regulering/varsel-om-oppstart/>

Merknader og innspill til planarbeidet sendes innen 24. mai 2025 til plankonsulent:

AFRY Ark Studio v/ Benedicte Huuse

e-post: benedicte.huuse@afry.com eller Lilleakerveien 8, 0283 Oslo
med kopi til postmottak@ullensaker.kommune.no

Husk å merke innspillet med tydelig overskrift «**Kløfta barnehage og avlastningsboliger**» og plan-ID 500.

Alle merknader vil følge saken til politisk behandling.

Med vennlig hilsen

Benedicte Huuse

Seniorplanlegger, AFRY Ark Studio Oslo

Mobil: (+47) 410 025 97

E-post: benedicte.huuse@afry.com

Vedlegg 1

Kartutsnitt med foreslått planavgrensning. Se neste side.



100 m