

PLANBESKRIVELSE

DETALJREGULERINGSPLAN FOR KLØFTA BO- OG AKTIVITETSSENTER, GNR/BNR 16/156, HELLENVEGEN 10, KLØFTA, ULLENSAKER KOMMUNE

1.gangsbehandling: xx.xx.xxxx
Vedtatt: xx.xx.xxxx



DOKUMENTINFORMASJON

Oppdragsgiver: Ullensaker kommune v/utbyggingsavdelingen

Tittel på rapport:	Planbeskrivelse
Oppdragsnavn:	Detaljregulering for Kløfta bo- og servicesenter
Utarbeidet av:	MAP Arkitekter AS
Oppdragsleder:	Ullensaker kommune v/utbyggingsavd. v/Odd Arne Valberg

INNHALDSFORTEGNELSE

1. Innledning

s. 4

2. Sammendrag	s. 4
3. Bakgrunn	s. 4-5
4. Saksgang	s. 5
Kunngjøring av planforslag	s. 5
Vurdering av forskrift om konsekvensutredning	s. 5
Tidligere politiske vedtak	s. 5
5. Eierforhold	s. 5
6. Beskrivelse av planområdet	s. 6
Beliggenhet	s. 6
Topografi, vegetasjon, solforhold og klima	s. 6-7
Eksisterende bebyggelse	s. 8
Omkringliggende bebyggelse	s. 8-9
Trafikkforhold, atkomst	s. 10
Miljøforhold, støy	s. 11
Tilstøtende arealer	s. 12
7. Planstatus	s. 13
Rikspolitiske retningslinjer	s. 13
Kommuneplaner	s.14-15
Gjeldene regulering	s. 16
8. Beskrivelse av planforslaget	s. 17
Hensikt	s. 17
Reguleringsformål	s. 17
Arealstørrelser, grad av utnytting, gesims og mønehøyder	s. 17
Bebyggelses plassering	s. 17-18
Atkomst og varelevering	s. 19
Parkering- og sykkelforhold	s. 19
Trafikksikker løsning for gangtrafikk	s. 20
Estetikk, utforming av bebyggelse	s. 20
Kvaliteter fastsatt i reguleringsplan	s. 21
Utomhus arealer/tilpasninger til eksisterende landskap	s. 21-22
Kommunaltekniske forutsetninger, energiløsninger og fjernvarme	s. 23
Fjernvarme	s. 23
Forhold til barn	s. 23
Risiko- og sårbarhet	s. 23
Universell utforming	s. 23
Utbyggingsavtaler	s. 23
9. Illustrasjonsplan	s. 24
10. Konsekvenser av planforslaget	s. 25
Konsekvenser ifht overordnede planer	
Tilgrensende reguleringer	s. 25
Konsekvenser for natur og miljø	s. 26
Samfunnsmessige konsekvenser	s. 28
Fremdrift	s. 28
Juridiske konsekvenser	s. 29
Konsekvenser for barn og unge	s. 29
Universell utforming	s. 29
Risiko- og sårbarhetsanalyse	s. 29

Denne planendring omfatter gjeldende reguleringsplan for Kløfta bo- og servicesenter, vedtatt 25.08.97. Planområdet ligger sentralt på Kløfta og er i dag bebygget med omsorgssenter og sykehjem med tilhørende dagsenterfasiliteter.

Planendringen er utarbeidet med bakgrunn i politisk vedtak om økt kapasitet for sykehjemmet på mellom 60-80 nye sykehjemsplasser. Ettersom det kun er snakk om økt utnyttelse og arealer og at ellers all infrastruktur som tilkomstvei og planavgrensning opprettholdes, vurderes planen å være en planendring med forenklet planprosess. Dette også sett i lys av at det ikke er behov for konsekvensutredning da prosjektet ikke har vesentlige virkninger for miljø og samfunn.

Planforslaget er utarbeidet av MAP Arkitekter AS på vegne av Ullensaker kommune v/utbyggingsavdelingen.

Det er avholdt to dialogmøter samt kart- og bestemmelsesmøte med kommunens planavdeling. Kommunalteknikk og kommunens renovasjonsavdeling har deltatt på dialogmøter.

2. SAMMENDRAG

Planendringen medfører en høyere utnyttelse enn eksisterende reguleringsplan som er fra 1997. Det er mest hensiktsmessig å utvide sykehjemmet mot nord, da det pr i dag kun er en parkeringsplass på denne delen av tomten. I tillegg er det et større skogholt nord for eiendommen og påvirker dermed ikke nabobebuildelse i for stor grad. Det er også her eksisterende sykehjem er plassert mens omsorgsleilighetene ligger syd på planområdet.

Tilkomstveien via Hellenveien opprettholdes som hovedatkomst til planområdet og eksisterende og ny bebyggelse. Utrykningskjøretøy opprettholder samme atkomstvei som i dag og i tillegg tilrettelegges kjøreatkomst rundt hele bygningskomplekset for denne type kjøretøy.

Renovasjon, varetransport og tilkomst for besøkende og ansatte vil også være som tidligere, men som vedlagte dokumenter viser, vil det legges til rette for bedre logistikk for byggenes håndtering av denne type transport.

Med det økende behov det er for heldøgns plasser i kommunen, og med bakgrunn i vedtatte Helhetlig helse- og omsorgsplan 2023-2035, er det besluttet at det skal planendres med muligheter for å øke Kløfta bo- og aktivitetssenter med 81 plasser. Dette medfører en økt utnyttelse og at byggehøyden mot nord økes til 4 etasjer og trappes ned mot syd og eksisterende anlegg. Det nye anlegget vil koble seg på eksisterende anlegg og fellesfunksjoner opprettholdes.

Økt parkeringsbehov og krav tilfredsstilles ved at det etableres parkeringskjeller.

3. BAKGRUNN

Ullensaker kommune vedtok Helhetlig helse- og omsorgsplan 2023-2035 (HHOP) i juni 2023 med formål om å definere behov og beskrive muligheter innenfor helse- og omsorgsområdet frem mot 2035. Med utgangspunkt i behovsplanen er det igangsatt flere investeringsprosjekter i tillegg til at det tilføres ny kapasitet gjennom utvikling og optimalisering av eksisterende bygg. Helhetlig helse- og omsorgsplan viser at Ullensaker kommune har behov for ca 280 plasser for heldøgns omsorg for eldre frem mot 2035. Ullensaker kommune v/ utbyggingsavdelingen har derfor satt i gang arbeider med utvidelse av Kløfta bo- og aktivitetssenter (KBOA) og hvor det er lagt opp til en utvidelse på 81 plasser.

Hensikten er dermed så langt som mulig å imøtekomme kommunens behov ved at gjeldende eiendom planendres og at gjennomføring av byggeprosjekt dermed kan skje så raskt som mulig.

Til orientering, så vil det øvrige kommunale behovet mot 2035 for heldøgns plasser trolig bli etablert i nytt bo- og velferdssenter på Jessheim.

Denne planendringen må sees i sammenheng med ovennevnte og er altså utarbeidet for å bidra til å tilfredsstille det behov kommunen har for fremtidige sykehjemsplasser og benytte eksisterende sykehjemsbygg og eiendommer eid av kommunen.

4. SAKSGANG

Kunngjøring av planendring

Når plandokumentene for planendring med forenklet planprosess er godkjent av planavdelingen vil planendringen kunngjøres i Romerikes Blad samt varsle alle berørte grunneiere, naboer og andre berørte part. Planendringen skal også kunngjøres på kommunens nettsider.

1. Navn, dato – *referer hovedinnholdet i bemerkningen kort!*

Forslagstillers kommentar:

2. Navn – osv.

Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 Planbeskrivelse og konsekvensutredninger”, med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvens utredes da planendringen ikke får vesentlig virkning for samfunn og miljø. Det er en planendring hvor hovedinnholdet er økt utnyttelse av eiendommen og innbefatter hverken formålsendring eller større endringer for Kløftas nærområde eller andre kommunale forhold. Planendringen er i tråd med kommuneplanens arealdel.

Tidligere politiske vedtak

Ingen

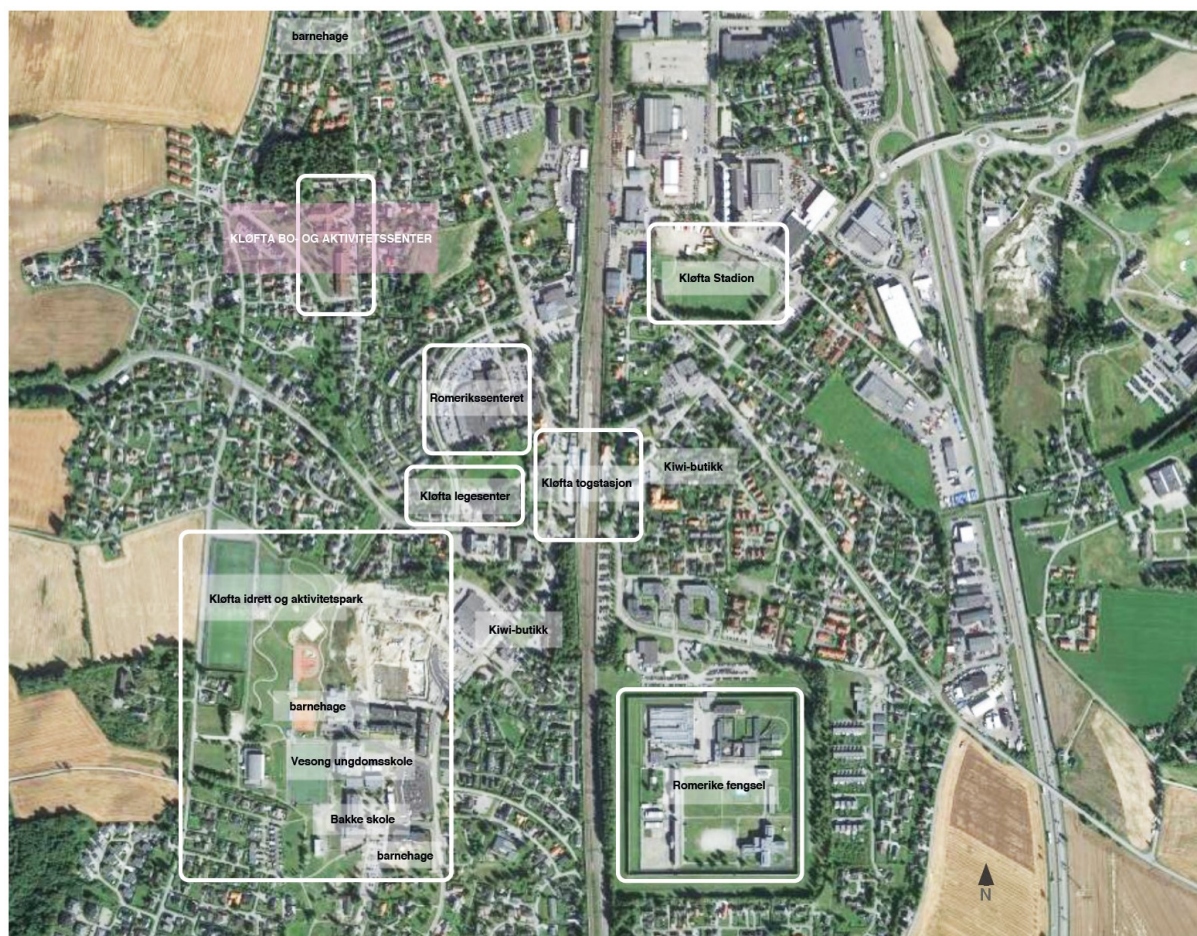
EIERFORHOLD

Planområdet eies i sin helhet av Ullensaker kommune.

BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET

Beliggenhet

Planområdet ligger sentralt til med kort vei til Kløfta togstasjon og øvrige lokale butikk- og servicefasiliteter. Fra avkjørsel E6 til sykehjemmet er det ca 5-10 minutter med bil. Kløfta som tettsted har en rekke tjenesteytende fasiliteter og offentlige institusjoner som barnehager, barne- og ungdomsskole, samt Kløfta Idrett- og aktivitetspark. Området i umiddelbar nærhet er preget av variert boligbebyggelse og grøntområder.



kartunderlag : Google Kartdata

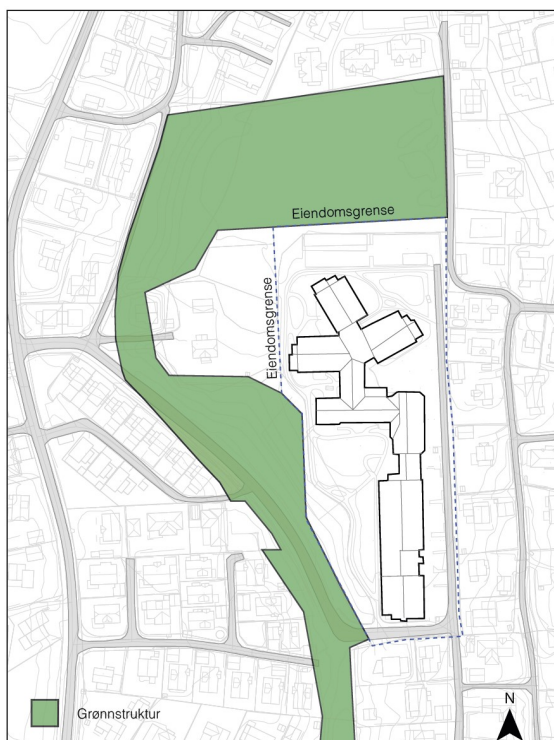
Variert bebyggelse og kommunale tilbud – alle relativt sentralt plassert i forhold til hverandre.

Topografi, vegetasjon, solforhold og klima

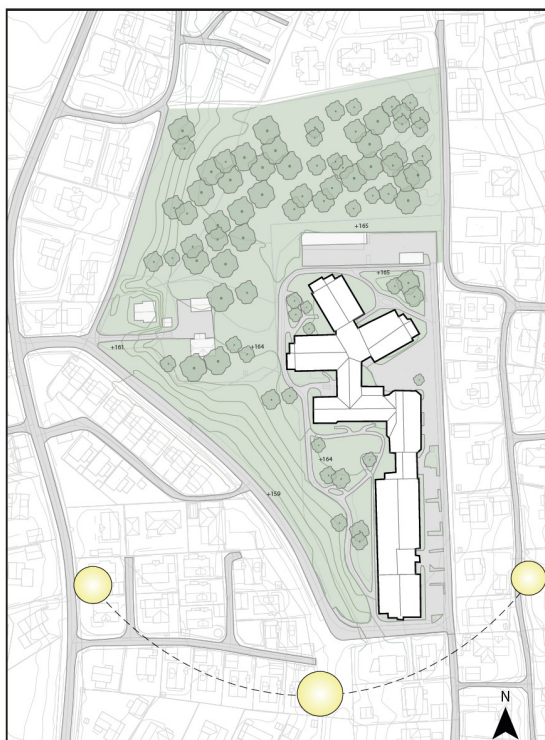
Selve planområdet med sine tilgrensende områder bærer preg av grøntareal, boliger med hager og en generell homogen og ensartet bygningsmasse.

Der eksisterende bebyggelse er plassert på planområdet er terrenget relativt flatt. Mot vest skråner terrenget ned mot Hellenveien som gir inntrykk av at sykehjemmet ligger oversiktlig til når man kommer fra Hellenveien. Nord for planområdet er et større friluftss areal med skog. Mot syd avgrenses også planområdet av Hellenveien. Mot øst er selve tilkomstveien til hovedinngangen til eksisterende sykehjem og omsorgsboliger. Planområdets avgrensing mot øst er mot boligbebyggelse, stort sett bestående av eneboliger to- til firemanns boliger. Mot vest er det også et SEFRAK registret bygg.

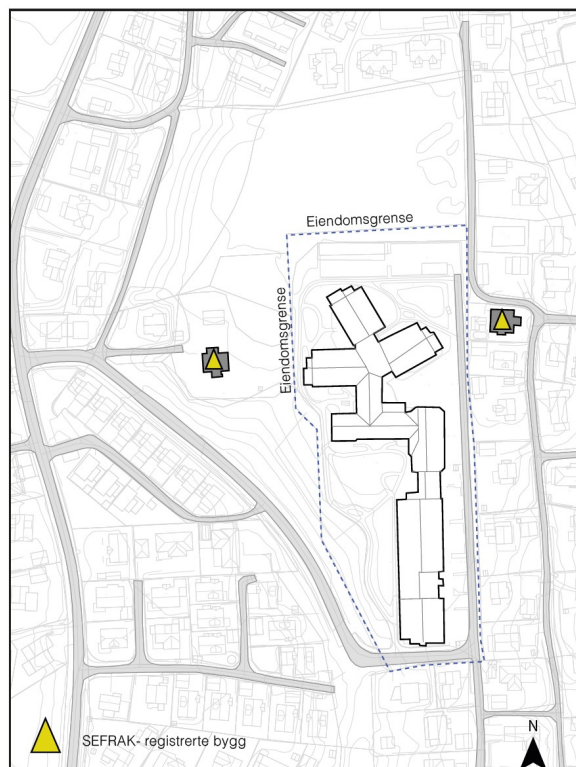
Det er gode solforhold inn på planområdet gjennom hele dagen. Tomten og planen åpner for god benyttelse av morgen, ettermiddag- og kveldssol. Det er ingen tilgrensede bygninger eller installasjoner som kaster skygger inn på planområdet og eksisterende bebyggelse.



Grøntstruktur omkranser bebyggelse mot nord og vest



Det er gode solforhold på eiendommen.



Det er kun ett SEFRAK registrert bygg, vest på eiendommen

Eksisterende bebyggelse

Eksisterende bebyggelse er utført i rødt tegl og noe trekledning og har en dempet og rolig arkitektur. Den er godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Omsorgsboligene ligger som en langstrakt bygningskropp i nord-syd-retning og har balkonger mot øst og vest. Bygget er i to etasjer med saltak. Nord på planområdet ligger eksisterende sykehjem utformet i en stjerneform. Dette åpner for en sentral organisering av fellesfunksjoner som administrasjon og andre fellesfunksjoner. Mellom bogruppene er det små vakre hager som åpner seg opp mot omkringliggende natur og bebyggelse. Sentral i bygningskomplekset er dagsenter, base for hjemmetjeneste, kafeteria, bibliotek, vinterhage og andre fellesfunksjoner. Hovedinngangen er sentralt plassert mellom omsorgsboligene og sykehjemmet. Ut fra fellesarealene ved dagsenteret og kafeteriaen er det mot syd og vest et vakkert felles hageanlegg med gangstier, sitteplasser og beplantning. Sykehjemmet har idag 27 beboerrom.



Eksisterende hovedinngang



Felleshage til en av bogruppene på sykehjemmet



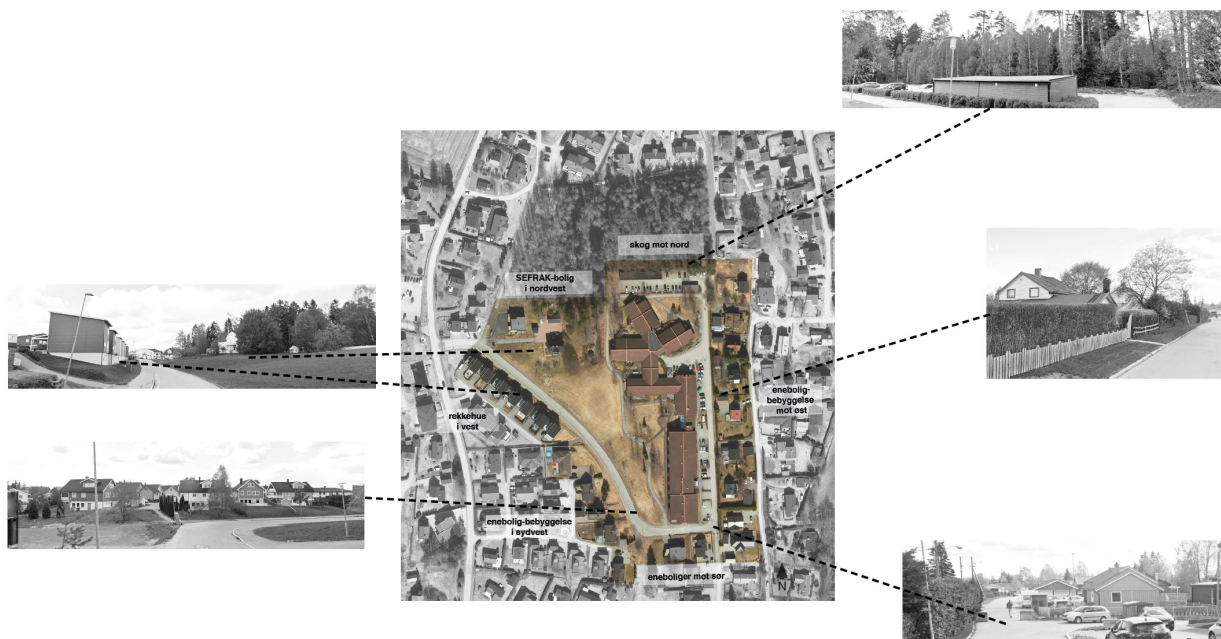
Omsorgsleilighetene sett fra syd mot inngang



Eksisterende søppelhåndtering



Omkringliggende bebyggelse



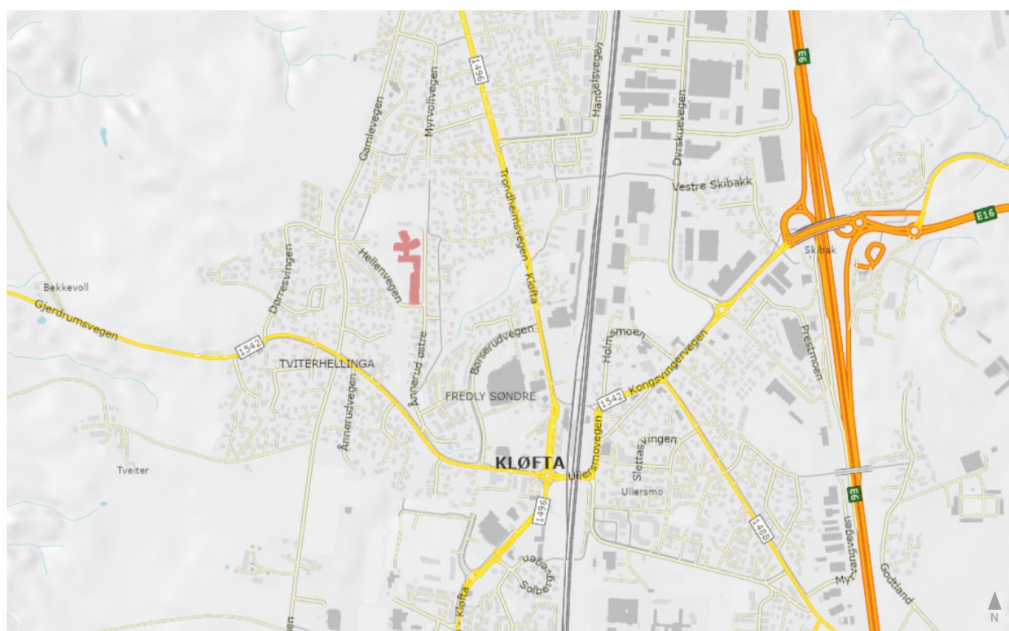
fotounderlag : Google streetview

Bebyggelsen rundt planområdet bærer påreg av eneboliger, rekkehus og noe leilighetsbebyggelse.

Trafikkforhold, atkomst

Hovedatkomst er fra Hellenveien. Eksisterende parkering ligger øst og nord for eksisterende bebyggelse. Eksisterende varelevering ligger midt på bygget mot øst. Ved eksisterende hovedinngang er det snuplass for taxi og minibusser. Det er også noe varelevering i denne sonen.

Renovasjonsområdet ligger noe vilkårlig plassert nord-øst for eksisterende bygningsmasse og noe like ved vareleveringen midt på bygget mot øst. Det er i dag parkering for omsorgsleilighetene ved deres innganger på østsiden av bygget.



kartunderlag : vegkart Statens vegvesen

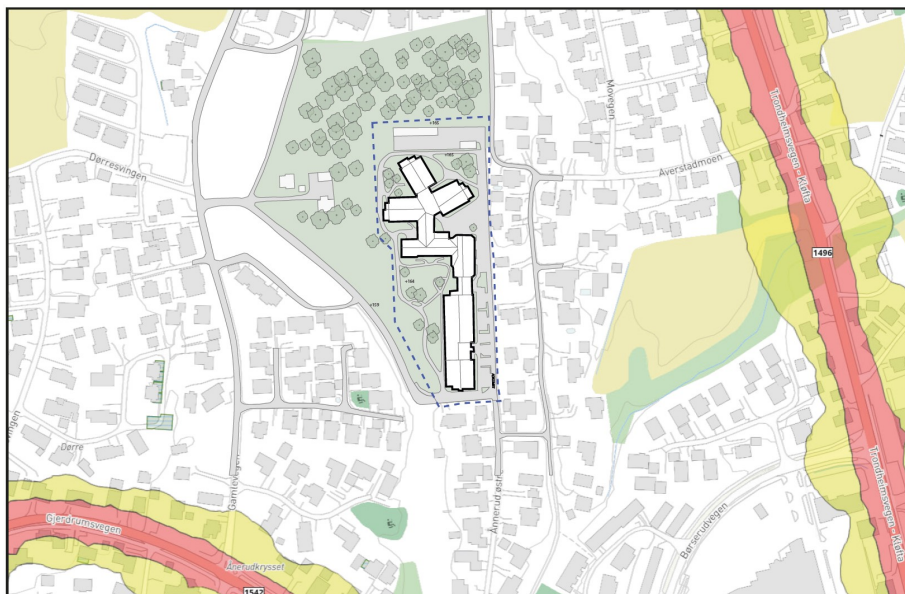
Hovedveinettet på Kløfta



Atkomst til eksisterende sykehjem. Opprettholdes i planendringen.

Miljøforhold, støy etc.

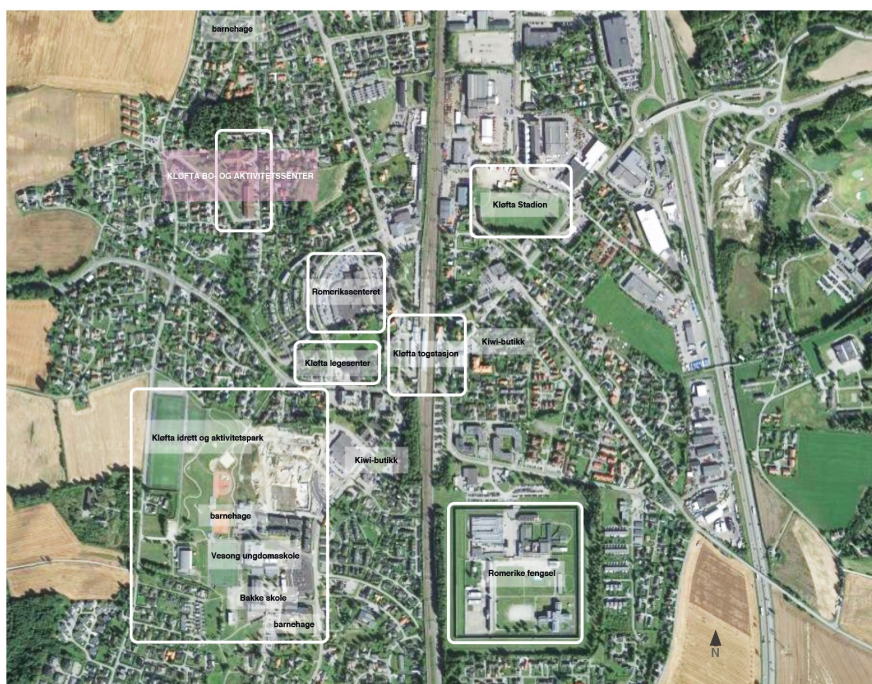
Eksisterende bo- og behandlingssenter ligger midt i et etablert boligområde med grøntarealer på alle sider bortsett fra mot øst. Her er det eksisterende boliger langs østlig planavgrensing. Planområdet med sine omstøtende arealer er ikke i et støyutsatt område fra veier eller annen støyforurensning. For øvrig er det ingen andre miljømessige negative forhold i nærområdet.



Støykart hentet fra teknisk notat utarbeidet av Norconsult

Tilstøtende arealer

Området rundt planområdet er i all hovedsak boligområdet. Mot vest, ca 3-400 meter unna, er det dyrket mark og registret som LNF-område på kommuneplankartet. Kløfta togstasjon er i gangavstand fra planområdet med butikk- og servicetilbud rett ved stasjonen. Like syd for planområdet er det etablert barnehager, idretts- og aktivitetspark, samt både ungdomsskole og barneskole (Vesong ungdomsskole og Bakke barneskole).



kartunderlag : Google Kartdata

Tettstedet Kløfta med avmerket viktige offentlige tilbud

PLANSTATUS

Rikspolitiske retningslinjer

Lov om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

Lovens formål er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden, også som grunnlag for samisk kultur.

Nasjonal transportplan (NTP)

Nasjonal transportplan (NTP) er en plan som viser hovedtrekkene i Regjeringens transportpolitikk for de neste årene. Planen lages for en tolvårsperiode, men med hovedvekt på de første seks årene. Planen revideres hvert fjerde år.

Fylkeskommunale planer

Veien til et bærekraftig Viken - regional planstrategi 2020-2024

Følgende prinsipper ligger til grunn for plansystemet i Viken:

- Plansystemet skal legge FNs bærekraftsmål til grunn og ha tydelig kobling til langsiktige utviklingsmål og mål for innsatsområdene.
- Plansystemet skal fremme et helhetlig perspektiv, herunder tverrfaglighet og samhandling mellom og på tvers av fagområder, forvaltningsnivåer og interesser.
- Regional planlegging skal være kunnskapsbasert.
- Plansystemet skal være partnerskapsbasert.
- Plansystemet skal ta hensyn til regionale forskjeller og fortrinn.
- Universell utforming skal ligge til grunn for regional planlegging i Viken.

Regional vannforvaltningsplan 2022 – 2027

Den regionale vannforvaltningsplanen fastsetter miljømål for alt vann, både elver, innsjøer, kystvann og grunnvann. Miljømålene skal sikre en helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannet. Planen viser hvordan miljøtilstanden er i dag, og hvilke tiltak som trengs for å forebygge, forbedre eller gjenopprette tilstanden der det er nødvendig. Forvaltningsplanen med tiltaksprogram skal gi sektorene det grunnlaget de trenger for å igangsette miljøforbedrende tiltak.

SAMFERDSELSPLAN for Akershus 2016-2025

Samferdselsplanen har som mål utvikle et helhetlig transportsystem for Oslo og Akershus som bygger opp om regional struktur

- Utvikle transportløsninger i prioriterte vekstområder som bidrar til gange og sykling, kollektivreiser og bykvalitet
- Utnytte eksisterende og planlagt transportinfrastruktur T4. Møte veksten med kapasitetssterk kollektivtransport
- Utvikle et godstransportsystem som gir mer gods på sjø og jernbane og avlaster tettbygde områder for unødig tungtransport
- Videreutvikle et differensiert transporttilbud som gir mobilitet for alle
- Ivareta trafikksikkerhet i alle deler av samferdselssystemet
- Legge til rette for et drosjetilbud som sikrer trygg og forutsigbar transport når folk trenger det. Drosjetilbudet må ses i sammenheng med kollektivtilbudet.
- Stimulere til bruk av kjøretøy som er energieffektive, har lave klimautslipp, og gir lite støy og lokal luftforurensing
- Sikre at transportsystemet er robust i avvikssituasjoner, og redusere sårbarhet for kritiske hendelser

Handlingsplan for trafikksikkerhet i Akershus 2019-2022

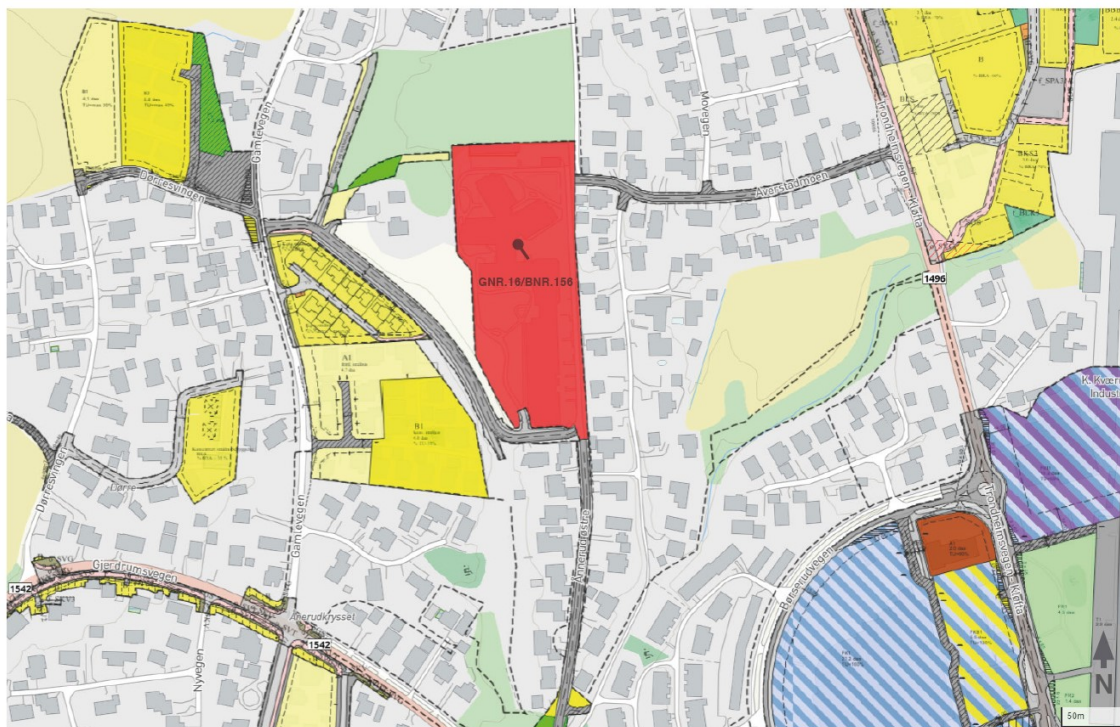
Handlingsplan for trafikksikkerhet i Akershus 2019-2022 skal være retningsgivende for hvilke trafikksikkerhetstiltak som særlig bør satses på i Akershus basert på politiske målsettinger og ulykkesstatistikk.

Sykkelstrategi for Akershus fylke 2016 - 2030

Sykkelstrategi for Akershus fylke 2016 - 2030 beskriver fylkeskommunens mål og strategier for satsing på sykkel fram mot 2030. Strategien skal ligge til grunn for fylkeskommunens prioriteringer av sykkeltiltak innenfor fylkeskommunens ansvarsområder og skal følges opp med egen tiltaksplan som revideres hvert år som del av økonomiplanen

Kommuneplaner

Ny kommuneplan ble vedtatt av Kommunestyret 23.03.21.

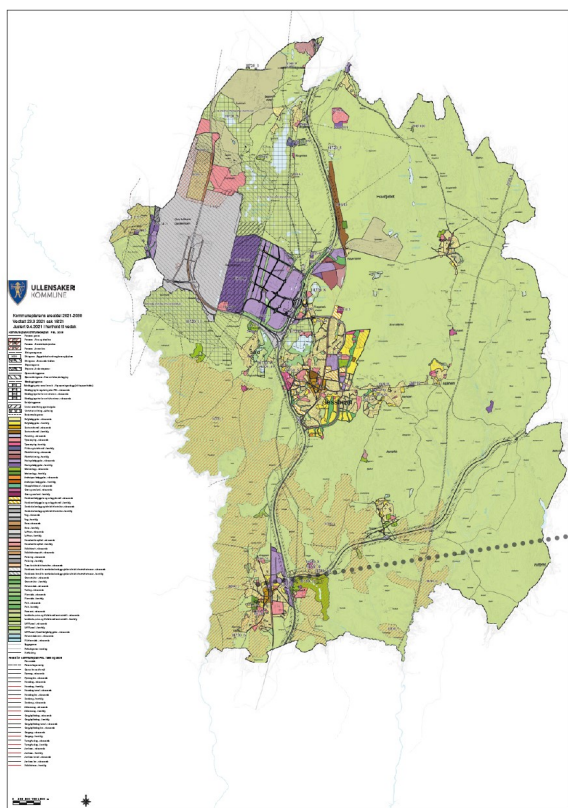


Utsnitt arealplan reguleringsplan
Kommunekart - kartportal

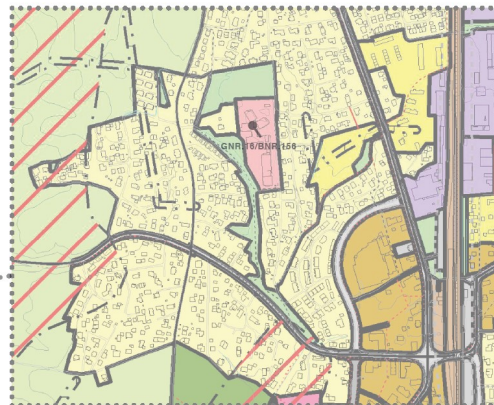
Reguleringsformål : Offentlig bebyggelse

Tegnforklaring :

	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskomr
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg



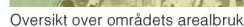
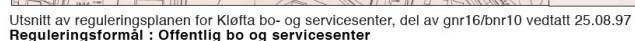
Kommuneplan for Ullensaker



Utsnitt av kommuneplanen med eiendommen i rosa

Øvrige kommunale planer og normer legges til grunn i planendringen.

Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 25.08.97 og har planID: 187. Planen er regulert for Kløfta bo- og servicesenter med adkomstveger, og er en del av gnr 16, bnr 10 med tilstøtende veier i østgående og sydgående retning. Planen har kun ett formål: Offentlig bo- og servicesenter.



Side 16 av 31

BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Hensikt

Hensikten med planendringen er å tilrettelegge for flere sykehjemsplasser på eksisterende eiendom.

Planendringen er utarbeidet med bakgrunn i politisk vedtak om økt kapasitet for sykehjemmet på mellom 60-80 nye sykehjemsplasser. Ettersom det kun er snakk om økt utnyttelse og arealer og at ellers all infrastruktur som tilkomstvei og planavgrensning opprettholdes, vurderes planen å være en planendring med forenklet planprosess. Dette også sett i lys av at det ikke er behov for konsekvensutredning.

Med det økende behov det er for heldøgns plasser i kommunen, og med bakgrunn i vedtatte Helhetlig helse- og omsorgsplan 2023-2035, er det besluttet at det skal planendres med muligheter for å øke Kløfta bo- og aktivitetssenter med 81 plasser. Dette medfører en økt utnyttelse og at byggehøyden mot nord økes til 4 etasjer og trappes ned mot syd og eksisterende anlegg. Uteoppholdsarealet (MUA) for sykehjemmet vil fortsatt tilfredsstille gjeldende krav og det nye anlegget vil koble seg på eksisterende anlegg og fellesfunksjoner opprettholdes.

Reguleringsformål

Eksisterende reguleringsformål endres ikke og planendringen opprettholder formålet for Kløfta bo- og servicesenter med adkomstveger.

Arealstørrelse, grad av utnytting, gesims/mønehøyde

Grad av utnyttelse og høyder er fastsatt i planbestemmelsene.

Bebyggelsens plassering

Der eksisterende bebyggelse er plassert på planområdet er terrenget relativt flatt.

Eksisterende bebyggelse er utført i rød tegl og noe trekledning og har en dempet og rolig arkitektur. Den er godt vedlikeholdt både utvendig og innvendig. Omsorgsboligene ligger som en langstrakt bygningskropp i nord-syd-retning og har balkonger mot øst og vest. Bygget er i to etasjer med saltak. Nord på planområdet ligger eksisterende sykehjem utformet i en stjerneform. Dette åpner for en sentral organisering av fellesfunksjoner som administrasjon og andre fellesfunksjoner. Mellom bogruppene er det små vakre hager som åpner seg opp mot omkringliggende natur og bebyggelse. Sentral i bygningskomplekset er dagsenter, base for hjemmetjeneste, kafeteria, bibliotek, vinterhage og andre fellesfunksjoner. Hovedinngangen er sentralt plassert mellom omsorgsboligene og sykehjemmet. Ut fra fellesarealene ved dagsenteret og kafeteriaen er det mot syd og vest et vakkert felles hageanlegg med gangstier, sitteplasser og beplantning.

Det er gode solforhold inn på planområdet gjennom hele dagen. Tomten og planen åpner for god benyttelse av morgen, ettermiddag- og kveldssol. Det er ingen tilgrensede bygninger eller installasjoner som kaster skygger inn på planområdet og eksisterende bebyggelse.

Det er den nordlige delen av eiendommen som er tenkt videre utviklet med en utvidelse av eksisterende sykehjem. Denne delen av tomten er helt flat og nytt bygg vil koble seg på eksisterende sykehjem. Ettersom nybygget er helt nord for eksisterende bebyggelse vil den ikke skape noen skyggevirksomhet for eksisterende sykehjem. Plasseringen av bygget er lagt så langt som mulig mot tilgrensede nabogrenser for på den måten å optimalisere tomten. Plasseringen viderefører også tankene fra eksisterende bebyggelse ved at det er en sentral del av bygget som inneholder fellesfunksjoner og fra hvor beboergruppene strekker seg ut fra denne. Dette viderefører prinsippet om små felles uterom for bogruppene mellom beboergruppene og dermed kontakt mellom beboere. Prinsippet gir også god oversikt for ansatte.

Det er etablert nytt inngangsparti til sykehjemmet som vil betjene utvidelsen. Denne er etablert for å redusere kommunikasjonsveien internt i nybygget, da eksisterende inngangsparti er for langt unna og er dimensjonert for eksisterende sykehjem og fellesfunksjoner i eksisterende bygningsmasse. Det etableres også nedkjøring til parkeringskjeller.

Det er dimensjonert og avsatt arealer for HC-parkering og overflateparkering på illustrasjonsprosjektet.



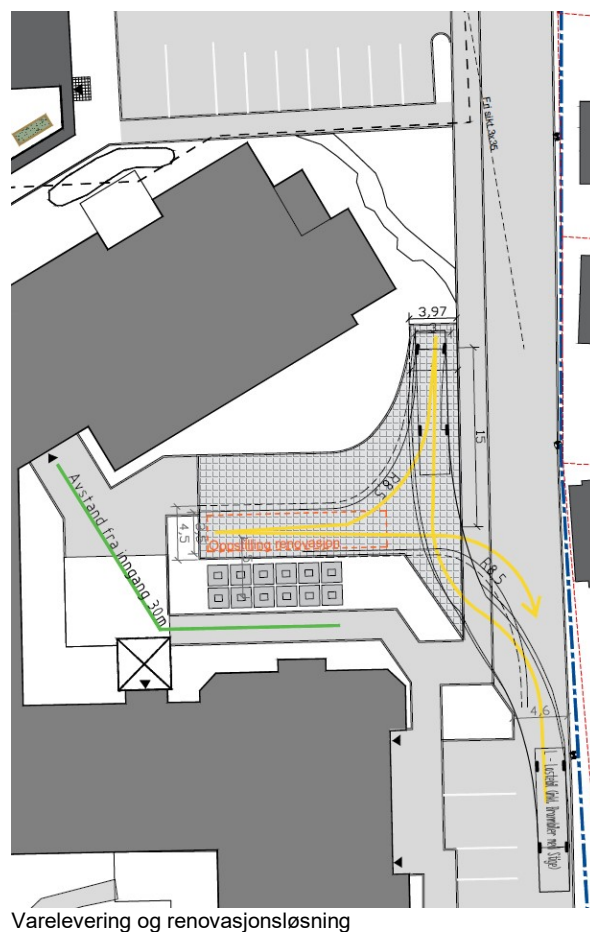
Utsnitt fra landskapsplan som følger som vedlegg til denne planendringen.



Eksisterende bebyggelse med nytt sykehjem på nordsiden.

Atkomst, varelevering og renovasjon

Området mellom de to eksisterende sykehjemsfløyene hvor hovedinngangen er i dag tilpasses for å ivareta renovasjonsløsning og varelevering. Snu- og oppstillingsplassen dimensjoneres for lastebil L, med kommunens krav til later for brann- renovasjon- og utrykningskjøretøy. Vedlagte løsninger til dette planforslag er omforent med kommunalteknikk.



Varelevering og renovasjonsløsning

Parkerings- og sykkelforhold

I forbindelse med utvidelsen av sykehjemmet vil det etableres parkeringskjeller. Til grunn for beregningene ligger kommuneplanens planbestemmelser 2021-2030 kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune. Det er i bestemmelsene satt krav om opparbeidelse av bilparkeringsplasser. Til grunn for beregningene av antall ligger antall årsverk. Kravet for helseinstitusjoner er 0.8-1.0 bil pr /årsverk. Det tilrettelegges for strømtilførsel slik at den kan etableres opplegg for lading av el-biler på alle parkeringsplasser.

Det er også krav til minimum 5% parkeringsareal for HC-parkering vil tilfredsstill kommunens retningslinjer. Disse vil plasseres nær heis og inngangsparti.

Det er avsatt arealer i kjeller for sykkelparkering. Parkering av sykler skal i størst mulig grad plasseres slik at gangavstand fra bebyggelse til sykkelparkering er kortest mulig. Det skal legges til rette for lading av sykler. Hoveddelen av sykkelparkering tilrettelegges i parkeringskjeller. All sykkelparkering etableres med fastmontert sykkelstativ. Til grunn for beregningene og utforming ligger kommuneplanens planbestemmelser 2021-2030, kapittel 2: Parkeringsnorm for Ullensaker kommune, pkt 2.4.

Trafikksikker løsning for gangtrafikk

Et fortau etableres langs Hellenveiens nordre del. Fortauet skal lede besøkende og beboere trygt nordover til den bilfrie gangveien som går rundt hele bygget. Fortauet skal også trygt lede ekstern gangtrafikk som i dag benytter området som en snarvei. Trafikknotat følger forslaget om planendring.

Estetikk, utforming av bebyggelse

Eksisterende bygningsmasse er plassert på et relativt flatt område innenfor planområdet. Mot vest skråner terrenget ned mot Hellenveien som gir inntrykk av at sykehjemmet ligger oversiktlig til når man kommer dit via Hellenveien. Eksisterende bebyggelse er utført i rødt tegl og innslag av rødmalt trekledning og har en dempet og harmonisk arkitektur. Omsorgsboligene ligger som en langstrakt bygningskropp i nord-syd-retning og har balkonger mot øst og vest. Bygget er i to etasjer med saltak. Nord for planområdet ligger eksisterende sykehjem utformet i en stjerneformasjon. Dette åpner for en sentral organisering av fellesfunksjoner som administrasjon og andre fellesfunksjoner. Mellom boenhetene er det små vakre hager som åpner seg opp mot omkringliggende natur og bebyggelse. Sentralt i bygningskomplekset er dagsenter, base for hjemmetjeneste, kafeteria, bibliotek, vinterhage og andre fellesfunksjoner.

Ovennevnte er tenkt videreført i utvidelsen mot nord. Det er i bestemmelser gitt føringer for materialbruk, fasader og takflater. Ny bebyggelse skal ha variert materialbruk med høy kvalitet. Bestemmelsene sikrer også at bebyggelsen får særpreg som bidrar til å underbygge et sykehjems kvaliteter, identitet til stedet og variasjon i bygningsmassen. Materialbruken skal også ta hensyn til miljø og CO2 avtrykk. Endelig detaljering av utforming og materialbruk skal avklares i forbindelse med rammesøknad.



Eksisterende og nytt sykehjem sett fra syd-vest, fra Hellenveien

Kvaliteter fastsatt i reguleringsplanen

Planendringens bestemmelser legger føringer for utformingen og hvor det skal være en variasjon i både takform og fasadeuttrykk. Ettersom området er preget av boligbebyggelse i varierende størrelse og materialbruk er det nedfelt at dette videreføres i ny bebyggelse. Kvaliteter på utomhus arealene skal tilfredsstillende de til enhver tid gjeldende krav og føringer i kommuneplan, Husbankens føringer og andre relevante veiledere.

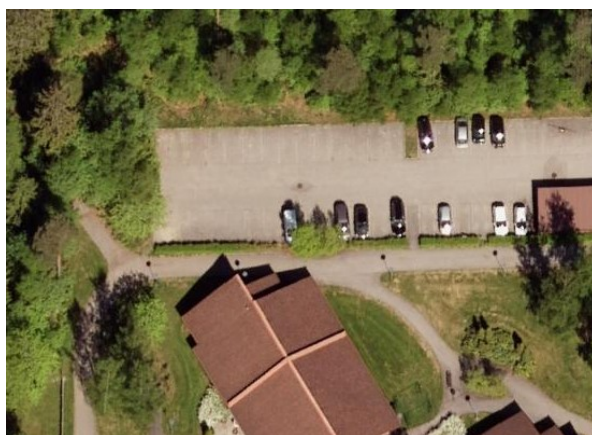


Eksisterende omsorgshjem og sykehjem, nabobebyggelse og nytt sykehjem mot nord.

Utomhus arealer/tilpasninger til eksisterende landskap

Overordnet følger ny bygningskropp eiendomsgrensen alle tre himmelretninger. Mellom nybygg og eiendomsgrensen etableres en gangvei som binder sammen nytt og eksisterende parkanlegg. På grunn av krav til brannadkomst er gangveien 3,5m bred, men antas ikke dominere siden den ligger tett på skogen. Gangveien får et fall ut fra bygg og møter skogen med en wabi (drenerende grøft) for å samle overvannet. Wabien skal tilpasses eksisterende skogbunn langs grensen. Skogen nord for eiendommen består hovedsakelig av bjørk, gran, furu og oppleves som relativt ung, med mye oppslag og kratt. Skogen ligger i omtrent samme høydenivå som tomten i eiendomsgrensen.

Ellers tilpasses nytt terreng til eksisterende, og nytt terreng skal lede overvann iht. overvannsplan og RIVA-rapport som følger vedlagt denne planendring. Gangveien som løper langs hele byggets vestre side reetableres og oppgraderes for å tilfredsstillende krav til brannbil, og nytt sideterreng tilpasses til eksisterende terreng og eksisterende gangveier.



Utsnitt av nordre del av tomten, med nytt prosjekt til venstre.

Nytt terreng på dekke

Parkeringsanleggets omriss vil ligge utenfor fasaden flere steder og jordtykkelsen over disse arealer vil avvike fra terreng uten underbygg. Grønne flater etableres med tørketålende grassorter eller stauder. Busker, trær eller klatreplanter plantes i plantekasser med nok jorddybde, isolering og god drenering. For å oppnå et godt resultat med frisk vegetasjon og liten skjøtselsinnsats kreves store jordvolumer.

Uteoppholdsarealer

Beboerne vil få enkel adkomst til grønne arealer. I forbindelse med alle innganger på marknivå finns det sittemuligheter. Bruk av vegetasjon med riktig plantevalg og en utforming gir store verdier for aktivitet, trivsel og helse.



Eksempel på en stabil UU-tilpasset gangvei i naturlig terreng (bilde google)

Bruk

Felles markterrasser, sitteplasser, opparbeidede gangveier og naturlig terreng i skogen er de områder som beboerne har tilgang til på terreng.

Materialer

Dekket foran inngangspartiet består av belegningsstein for å skille gangarealer fra trafikk og for å markere inngangspartiet. Dekket skal være kjørestøtt for brøyteredskap. Ellers er parkeringsplassene og veiareal asfalterte. Snuhammer og oppstillingsplass har et dekke av storgatestein for å markere området tydelig fra øvrig trafikk, arealet er stort og ligger sentralt, derfor bør det ikke være en asfalt flate. Sittemøbler tilpasset til UU med plass til rullestol, rygg- og armlener og benker bør være fastmontert. Over nedkjøringsrampen til parkeringskjelleren bygges en pergola med klatreplanter. Markterrassene er laget av standard impregnerte trematerialer og innrammes av grus.

Vegetasjon

Plantene velges ut fra UU, enkelt/lite stell, ønsket størrelse, hardighetssone, skygge/sol, allergi, spredningsfare og for å gi mest mulig pryddverdi.

Kommunaltekniske forutsetninger, energiløsninger.

Brann

Planendringen legger opp til gjennomgående forbindelse for utrykningskjøretøy. Illustrasjonsplanen som følger denne planbeskrivelsen. Bestemmelsene sikrer at det etableres en trasé som går rundt eksisterende og ny bebyggelse og som er dimensjonert for utrykningskjøretøy. Endelig detaljutforming avklares i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Renovasjon

Det er vedlagt egen renovasjonsplan som følger denne planbeskrivelse. Det har vært avholdt egne møter med renovasjonsansvarlige i kommunen og planen er i tråd med deres føringer.

Det er avsatt eget areal for dypoppsamlere og kjørevei og oppstillingsplass er dimensjonert for Lastebil L i henhold til N100 og Ullensaker kommune sin veinorm og sjekkliste for renovasjon. Illustrasjonsplanen er veiledende.

Risiko- og sårbarhet

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS- analysen viser at det generelt er liten sannsynlighet for uønskede hendelser og små konsekvenser ved gjennomføring av planendringen. Forholdene hvor det antas at kan foreligge risiko er omtalt, men hovedkonklusjonen er at foreslåtte reguleringsendring ikke vil endre risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i særlig negativ retning.

Universell utforming

Det er nedfelt i bestemmelsene at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn ved utforming av nybygg og utomhusanlegg. Endelig detaljutforming avklares i forbindelse med søknad om rammetillatelse.

Utbyggingsavtaler

Planendringen er innenfor kommunens egen eiendom. Eventuelle utbyggingsavtaler vil kommunen selv følge opp om dette skulle være nødvendig.

ILLUSTRASJONSPLAN

Vedlagte illustrasjonsprosjekt, som ikke er gjenstand for vedtak og derfor ikke juridisk bindende, viser en mulig maksimal utbygging iht. planforslagets rammer. Illustrasjonsprosjektet illustrerer en optimal og full utnyttelse i henhold til det planendringen legger til rette for.

Prosjektet består av 9 bogrupper med tilhørende fellesfunksjoner. Illustrasjonsprosjektet legger til grunn 10 boenheter pr bogruppe. Antallet boenheter vil besluttes på et senere tidspunkt og det er opprettet dialog med Husbanken for å avklare dette.

Som et større sykehjem er planendringen avhengig av velfungerende fellesarealer som er sentralt plassert. Planendringens illustrasjonsprosjekt synliggjør derfor hvordan de fleste fellesfunksjoner er plassert sentralt med bogruppene plassert inntil disse arealene. Dette gir en best mulig logistikk for den daglige driften. Parkeringskjeller er under hele nybygget og trapp og heis plassert slik at man lettest mulig kommer sentralt inn i nybyggets fellesfunksjoner, plassert like ved hovedinngang.



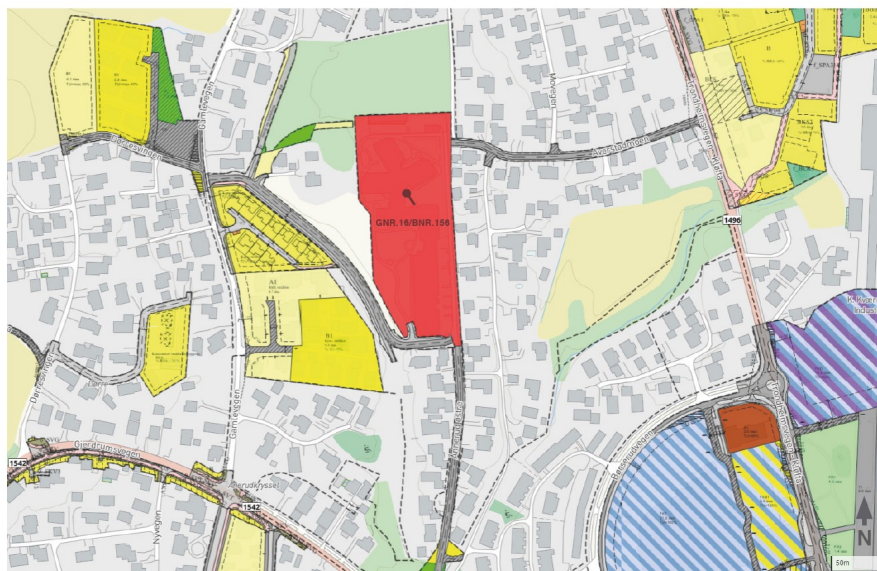
Atkomst til det nye sykehjemmet med parkering, nedkjørsel p-kjeller og hovedinngang. Eksisterende sykehjem til venstre.

KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

Konsekvenser ifht. overordnede planer og mål

Planendringen har ingen nevneverdige konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål, hverken lokalt, kommunalt eller på statlig nivå. Planområdet er i dag regulert til offentlig og privat tjenesteyting og er allerede bebygget med helsebygg. Planendringen viderefører dette.

Tilgrensende reguleringsplaner



Utsnitt arealplan reguleringsplan
Kommunekart - kartportal

Reguleringsformål : Offentlig bebyggelse

Tegnforklaring :

	Område for offentlige bygninger (stat,fylkeskomm)
	Offentlige trafikkområder
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg

Konsekvenser for natur og miljø

Grunnforhold/Områdestabilitet

Foreliggende vurderinger utført etter dagens regelverk viser at det ikke er fare for områdeskred som kan ramme den aktuelle tomte. Området er i stor grad flatt (<5 m høydeforskjell). Det er brattere terreng i ravinedalene i vest. Tiltaket ligger ikke i løsneseonen for eventuelle skred i disse. Geoteknisk notat følger vedlagt.

Grunnvannstand

Det bemerkes at kjelleren vil ligge under grunnvannstanden på området og at den derfor bør utføres vanntett. Geoteknisk notat følger vedlagt.

Vannmiljø

For å sikre trygg flomvei og gi mulighet for fordøyning av flomvann anlegges det grøft langs gangvei på nordsiden og videre mot vest ut i grøntområdet på kommunal eiendom. Vannet vil ledes videre inn i eksisterende flomvei langs Hellenvegen og ende opp på samme sted som i dag. På denne måten reduseres også avrenning som i dag går mot nabobygg.. Se for øvrig rapport fra Envidan.

Støy

Ullensaker kommune har gjennomført trafikktegninger på Hellenveien i mars 2024. I henhold til tellingene ligger beregnet årsdøgnstrafikk (ÅDT) på veien i området 130-140 kjøretøy/døgn. Dette er så lite at det ikke vil være relevant å vurdere/beregne støy fra veistrekningen nærmere.

Støy fra utendørs lydkilder er vurdert opp mot de anbefalte grenseverdiene og kvalitetskriteriene i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442/2021.

De dominerende støykildene for området rundt kløfta og KBOA er flytrafikk til og fra Oslo lufthavn, togtrafikk på Gardermobanen og vegtrafikk på blant annet E6, E16 og andre større veger.

Basert på utført kartlegging av aktuelle støykilder rundt Kløfta bo- og servicesenter konkluderes det med at anbefalte krav og grenseverdier for støy er oppfylt, og at det ikke er nødvendig å vurdere/beregne støy nærmere. En redegjørelse for aktuelle støykilder følger i vedlagte støynotat.

Grønnstruktur

Planendringen innebærer at den nordlige delen av planområdet bebygges. Det er i dag parkeringsareal i dette arealet. Planendringen medfører ingen negative konsekvenser for området eller for selve planområdet i seg selv da det ikke benytter grøntarealer i sin utvidelse av sykehjemmet.

Sikt, sol og skygge

Planendringen medfører ikke store endringer i forbindelse med solforhold. Nord for planområdet er det et større friareal. Det er kun noen få boliger øst for planforslaget som berøres noe av planendringen.

Sol- og skyggediagrammene under viser skyggeforhold 1. mai kl.09.00, 12.00, 15.00 og 18.00 i henhold til føringer gitt i kommuneplanen. I tillegg er det illustrert for 21. mars og 21 juni.



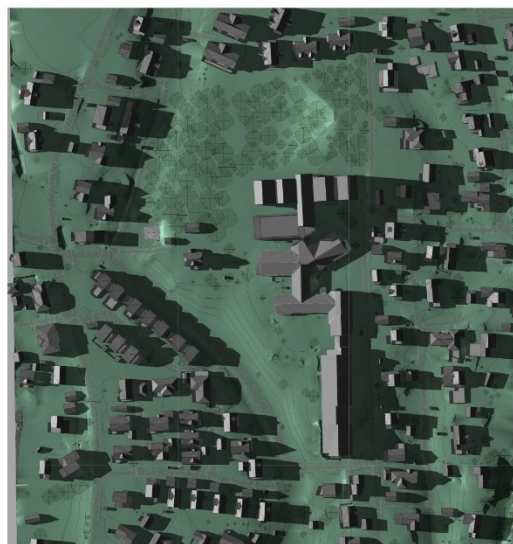
1. mai kl 9.00



1. mai kl 12.00



1. mai kl 15.00



1. mai kl 18.00



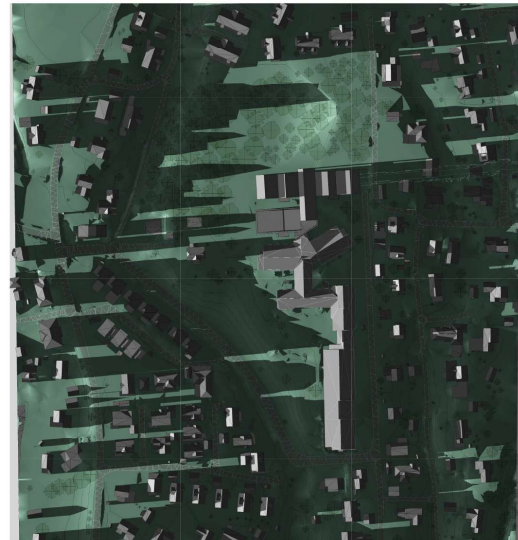
21. mars kl 9.00



21. mars kl 12.00



21. mars kl 15.00



21. mars kl 18.00



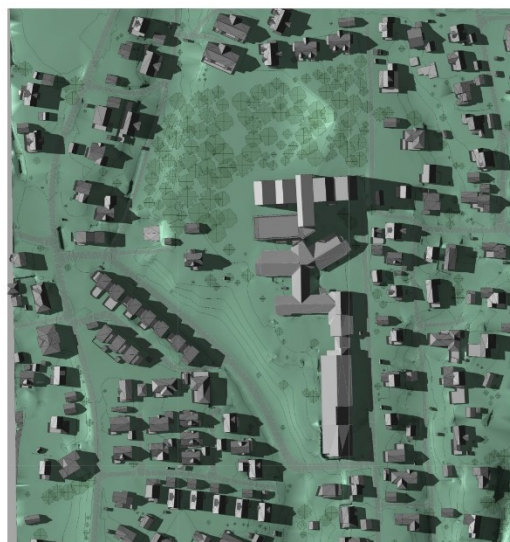
21. juni kl 9.00



21. juni kl 12.00



21. juni kl 15.00



21. juni kl 18.00

Samfunnsmessige konsekvenser

Planendringen medfører kun positive samfunnsmessige konsekvenser. Med det økende behov det er for heldøgns plasser i Ullensaker kommune, og med bakgrunn i vedtatte Helhetlig helse- og omsorgsplan 2023-2035, er det behov for mellom 250-280 nye sykehjemsplasser i kommunen frem til 2035. Denne planendringen vil være medvirkende til å imøtekomme dette behovet ved at det kan utvikles 81 nye sykehjemsplasser på Kløfta bo- og aktivitetssenter. Det er videre kun snakk om økt utnyttelse og arealer, og at ellers all infrastruktur som tilkomstvei og planavgrensning opprettholdes. Det vil i tillegg bidra til sysselsetting innen helsesektoren og servicetilbudet i kommunen forsterkes.

Fremdrift

Det har vært avholdt en rekke møter med kommunale etater som renovasjon, kommunalteknikk og planavdeling. Videre har det vært avholdt dialogmøter og kart- og bestemmelsesmøter, samt brukermøter gjennom hele planprosessen. Fremdriften fra Ullensaker kommunes avdeling for Utvikling har vært at det er ønskelig å få behandlet planforslaget i innværende år, 2024 slik at politisk beslutning om videre prosjektdrift kan gjennomføres fra 2025.

Juridiske konsekvenser

Planendringen medfører ingen juridiske endringer med tanke på rettigheter eller plikter, utover de som allerede gjelder. Eiendommen eies av Ullensaker kommune og formålet endres heller ikke.

Konsekvenser for barn og unge

Det er lagt vekt på å bevare naturen og legge til rette for vandringer rundt hele omsorgssenteret. Skogholtet nord for eiendommen er i kommuneplanen avsatt til friareal og skal være tilgjengelig for allmenheten. Planendringen har derfor ingen konsekvenser for barn og unge.

Universell utforming

Planendringen har tilrettelagt for universell utforming både i forbindelse med utomhusanlegget og for selve bygningsmassen. Alle tekniske forskrifter, Husbankens retningslinjer og øvrige lover og forskrifter er lagt til grunn. I den videre utvikling og gjennomføring av prosjektet vil gjeldene lovverk ligge til grunn.

Risiko og sårbarhetsanalyse

Det er utarbeidet en risiko- og sårbarhetsanalyse. ROS- analysen viser at det generelt er liten sannsynlighet for uønskede hendelser og små konsekvenser ved gjennomføring av planendringen. Forholdene hvor det antas at kan foreligge risiko er omtalt, men hovedkonklusjonen er at foreslåtte reguleringsendring ikke vil endre risiko for mennesker, miljø og materielle verdier i særlig negativ retning. Det vil være noe risiko i forbindelse med byggeperioden med tanke på beboere i eksisterende institusjon.



Eksisterende anlegg sett ovenfra.

Vedlegg:

- DOK 01 – Plankart
- DOK 02 – Planbestemmelser
- DOK 03 – ROS-analyse
- VEDLEGG 01 – Illustrasjonsprosjekt - tegninger ARK
- VEDLEGG 02 – L001 Oversiktsplan
- VEDLEGG 03 – L100 Landskapsplan
- VEDLEGG 04 – L110 Renovasjonsteknisk plan
- VEDLEGG 05 – L111 Overvannsplan
- VEDLEGG 06 – L112 Brann teknisk plan
- VEDLEGG 07 – L113 Brøyteplan
- VEDLEGG 08 – L114 BGF
- VEDLEGG 09 – Blågrønn faktor NS 3845_
- VEDLEGG 10 – 2461_GH01
- VEDLEGG 11 – 2461_VAORapport(v.2.0)
- VEDLEGG 12 – 10257514-01-RIGm-RAP-001_miljøgeologisk undersøkelse
- VEDLEGG 13 – 10257514-01-RIG-NOT-001 Innledende Geotekniske vurderinger_r01
- VEDLEGG 14 – 10257514-02-RIG-RAP-001
- VEDLEGG 15 – Trafikkanalyse_
- VEDLEGG 16 – 52403464-RIA-01 Støyvurdering til reguleringsplan