

Dato: 28.11.24

## **Ullensaker kommune**

### **Varsel om planendring med forenklet planprosess for Kløfta bo- og aktivitetssenter, gnr 16/ bnr 156, Hellenvegen 10, Ullensaker kommune**

I henhold til plan- og bygningslovens § 12-8 varsles igangsetting av reguleringsarbeid, planendring med forenklet planprosess for ovennevnte område i Ullensaker kommune. Eiendommen er i dag regulert til offentlig bo og servicesenter. Gjeldende reguleringsplan ble vedtatt 25.08.97 og har planID: 187. Planen har kun ett formål: Offentlig bo- og servicesenter. Planendringen endrer ikke formål.

Planendringen er utarbeidet med bakgrunn i politisk vedtak om økt kapasitet for sykehjemmet på Kløfta 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.

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 som reduserer virkningene av tiltaket for omgivelsene. 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.

Endringen 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.

**Reguleringsplan PBL 2008**  
**§12-5. Nr. 1 - Bebyggelse og anlegg**

## Linjesymbol

\_\_\_\_\_ Formålgrænse

- - - - Byggegrense

### Punktsymboler

↔ Avkjørsel - både inn og utkjøring

**Spørsmål, opplysninger m.v. av interesse eller betydning for planarbeidet kan rettes til:**

MAP Arkitekter AS v/Guy Tschudi-Madsen, 48007321 eller Aurora Grøgaard 48117336

e-post: [gtm@mapark.no](mailto:gtm@mapark.no) og [ag@mapark.no](mailto:ag@mapark.no)

**Merknader til varselet om planendring sendes innen mandag 13.01.2025 til:**

[ag@mapark.no](mailto:ag@mapark.no), med kopi til: [postmottak@ullensaker.kommune.no](mailto:postmottak@ullensaker.kommune.no)

eller pr brev til MAP ARKITEKTER AS, Drammensveien 130 C, 0277 Oslo med kopi til Areal og landbruk, postboks 470, 2051 JESSHEIM

Denne kunngjøringen, planinitiativ, referat fra oppstartsmøte, reviderte plandokumenter med kart og bestemmelser, er tilgjengelig på kommunens hjemmeside: [www.ullensaker.kommune.no](http://www.ullensaker.kommune.no) under Teknisk, næring og eiendom - Arealplaner - Varslet planendring.

Med vennlig hilsen

Guy Tschudi-Madsen  
Arkitekt, daglig leder  
**MAP Arkitekter AS**  
Miljø Arkitektur Plan

Aurora Grøgaard  
saksarkitekt  
**MAP Arkitekter AS**  
Miljø Arkitektur Plan .