

Ullensaker kommune
Areal og landbruk
Postboks 470
2051 JESSHEIM

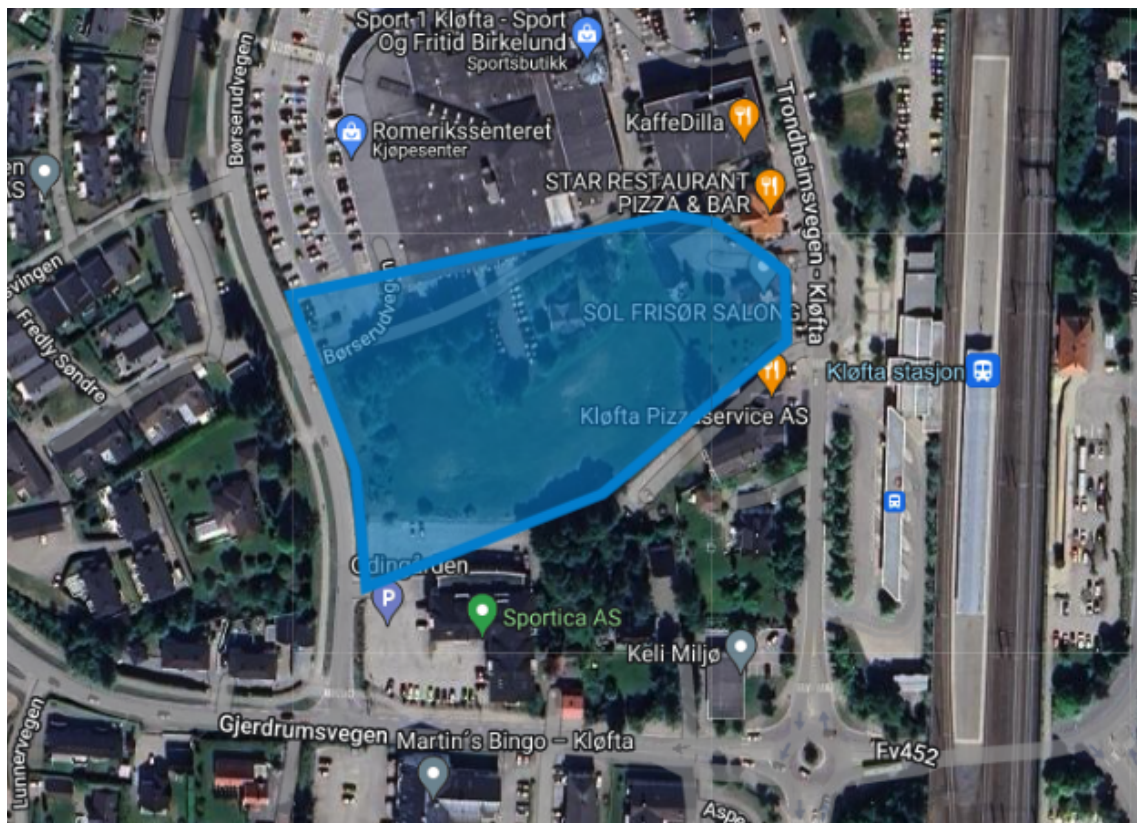
Frognar, 1.12.2024

Planinitiativ – Tryggbo Kløfta, Ullensaker kommune

Bakgrunn

I tråd med kommuneplanen 2021-2030 og kommunedelplan for Kløfta (2012), ønsker vi å igangsette planarbeid for gnr 29, bnr 26 og 33. Dette planinitiativet beskriver formål, avgrensninger, utredningstema, virkninger på omgivelsene og ønsket konsept.

Rexir Utvikling er forslagsstiller og har engasjert Coera som planarkitekt.



Formålet med planen

Formålet med planarbeidet er å legge til rette for en utvikling av tomtene til bolig- og sentrumsformål. Med sin sentrale beliggenhet rett ved togstasjonen, vil en slik utvikling også være i tråd med overordnede politiske signaler om å utvikle tettstedene ved etablerte togstasjoner.

Området er i hovedsak tiltenkt boligbebyggelse, men med ønske om å sikre aktivitet i første etasje som bidrar til utviklingen av Kløfta som sted. Dette inkluderer matbutikk og ulike servicetilbud. I tillegg ser forslagsstiller for seg å forbedre forbindelsen mellom Romerikssenteret i nord og planområdet i sør, dette kan innebære noen ombygninger og ny adkomst for gående som kommer fra togstasjonen og gjennom de nye gangarealene sør for senteret.

Forslagsstiller har store ambisjoner for området. Med høye kvalitets- og miljøkrav, nært samarbeid med Ullensaker kommune og nye arkitektoniske løsninger, ønsker vi å skape et unikt bomiljø. Det legges opp til parkområde i henhold til kommundelplanen for Kløfta (2012) og det skal avsettes arealer til gangforbindelser.

Hva gjelder boligene ønsker vi først og fremst å etablere Tryggbo, et bokonsept for eldre. Andre kommuner har anslått at Tryggbo kan spare kommunen for nærmere 1 mnok pr år pr bolig som følge av at beboerne kan bo lenger hjemme. Tryggbo er et svar på kvalitetsreformen 'Leve hele livet' om å skape et aldersvennlig Norge (Meld. St. 15 (2017-2018)). Tryggbo kan bestå både av selveierleiligheter og av enheter som leies ut i samarbeid med kommune og Husbanken.

Tryggbo er nærmere beskrevet på www.tryggbo.no



Bilde fra Tryggbo Nordby som nylig er detaljregulert i Vestby kommune.

Planområdet

Planområdet omfatter gnr. 29 og bnr. 26 og bnr. 33 med tilstøtende arealer mot Romerikssentert. Planen vil også omfatte ny adkomst fra Børserudvegen.

Antatt planområde er på totalt 15 daa og består av både eneboliger, låve/verkstedsbygning og et større område med gress. Eiendommen har et noe skrånende terreng mot vest. Dagens eier av gnr. 29 og bnr. 26 bor på tomten i øst.

Planområdet kan bli utvidet, både i nord og i sør, men dette avhenger både av utfallet av pågående dialoger med naboene og ønsker fra Ullensaker kommune.

Området er avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen.

Virkninger utenfor planområdet

Planforslaget vil endre noe av dagens bruk av eiendommen, hvor det går fra å være én enebolig (med utleie) og større område med gress, til et stort antall boliger. Forslagsstiller ser dette på som en naturlig videreutvikling av dagens Kløfta sentrum.

Ved å legge til rette for en høy utnyttning i planområdet, kan en oppnå å samle fremtidig utbygging på ett sted, og redusere utbyggingspress på omkringliggende jordbruksareal.

Planforslaget vil innebære endret fjernvirkning fra enkelte steder, men foreløpige vurderinger anser dette svært begrenset.

Hvordan bebyggelsen og området utformes vil uansett bli viktig, og forslagsstiller vil arbeide videre med dette i detaljreguleringen.

Fordi tomten er midt i Kløfta sentrum vil utbygging her bidra til å redusere bilbruken både til butikk, servicetilbud, skole og kollektivtilbud.

Virkninger med hensyn til befolkningsvekst og demografi

Utviklingen av tomten vil være en del av den fortettingen som er ansett som ønskelig både i et lokalt og regionalt perspektiv, der Kløfta inngår som et prioritert område i regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus. Dette er i tråd med statlige planretningslinjer for samordnet bolig-, areal- og transportplanlegging som understreker at det bør legges særlig vekt på høy arealutnyttelse, fortetting og transformasjon i by- og tettstedsområder og rundt kollektivknutepunkter, såkalt knutepunktutvikling.

Norge opplever for tiden en betydelig demografisk endring med en økende andel eldre. Den økte levealderen gjør det avgjørende for alle kommuner, inkludert Ullensaker, å aktivt tilrettelegge boliger, byrom og tjenester som møter de spesifikke behovene til den aldrende befolkningen. Vi mener at vårt planforslag vil være en respons på disse utfordringene, og at innretningen gir Ullensaker kommune langt mer enn bare et "ordinært utbyggingsforslag".

Fordi prosjektet i hovedsak retter seg mot eldre beboere, vil ikke prosjektet isolert sett utløse behov for skoler og barnehager. Indirekte vil likevel prosjektet bidra til befolkningsvekst, hvor eneboliger og andre boliger blir ledige som følge av flytting til planområdet. Eventuelle konsekvenser for offentlig infrastruktur blir tema i detaljreguleringsplanen.

Utbyggingsvolum og byggehøyder

I tråd med statlige retningslinjer for knutepunktsutvikling, vil planforslaget legge opp til en høy utnyttelse av eiendommen, med typisk kvartals- og sentrumsbebyggelse som sikrer et urbant, åpent og attraktivt område for både beboere og besøkende.

Økt byggehøyde vil muliggjøre større grøntområder samtidig som antallet boliger opprettholdes, noe som vil bli nøye vurdert opp mot eventuelle fjernvirkninger, skyggeeffekter og avstanden mellom bygningene. Bevaring av den eksisterende eneboligen på gnr. 29 og bnr. 26 er en forutsetning, og det vil bli lagt spesiell vekt på å dempe bebyggelsen overfor denne.

Det nøyaktige utbyggingsvolumet og de foreslåtte byggehøydene vil bli avklart gjennom utarbeidelsen av planforslaget, hvor volum, høyder og utnyttelse skal vurderes mer nøye.

Funksjonell og miljømessig kvalitet

Planforslaget vil i hovedsak legge opp til bolig, men med noe tilhørende støttefunksjoner. Det er ønskelig å utvikle området med en grønn profil med opparbeiding av gode grøntområder og grønne tak. Det ønskes fokus på bruk av tre i både konstruksjon og fasadematerialer.

Forholdet til kommuneplan, eventuelle gjeldende reguleringsplaner og retningslinjer, og pågående planarbeid

Kommuneplan for Ullensaker 2021-2030

Tomten er en del av området avsatt til sentrumsformål på Kløfta.

Kommunedelplan for Kløfta, 2012

Tomten er en del av S2 (sentrumsformål) i kommunedelplanen for Kløfta. Her er det særlig nevnt krav til opparbeidelse av park og interne gangforbindelser. Det er ikke satt krav til felles regulering av hele S2.

Reguleringsplan Kløfta sentrum nr 184, 1997

Mesteparten av området ble detaljregulert i 1997 til Bolig/Forretning/Kontor. På grunn av planens alder, anses ikke denne som særlig relevant for utviklingen av området, utover at formålet stort sett vil være det samme.

Ivaretagelse av samfunnssikkerhet

Området er ikke avmerket i kommuneplanen eller hos NVE for særskilte utfordringer knyttet til kvikkleire, men det vil i planarbeidet gjøres ytterligere undersøkelser for å avdekke eventuelle punkter for ivaretagelse av samfunnssikkerheten.

Varsling av berørte offentlige organer og andre interesserte

Alle relevante myndigheter, naboer og andre interesserte vil bli varslet særskilt etter nærmere avtale med Ullensaker kommune.

Prosesser for samarbeid og medvirkning

I forbindelse med varsel om oppstart av planarbeid vil berørte parter kunne fremme innspill eller kommentarer til planforslaget, og det vil med bakgrunn i dette vurderes om enkelte bør inviteres til en tettere dialog. Dersom det er ønskelig stiller gjerne forslagsstiller og eventuelle konsulenter på møte i Planutvalg og kommunestyret for å presentere planforslaget dersom dette er ønskelig.

Forskrift om konsekvensutredninger

Planforslaget har blitt vurdert opp mot relevante hjemler i forskrift om konsekvensutredning, ***§6. Planer og tiltak som alltid skal konsekvensutredes og ha planprogram eller melding*** og ***§8. Planer og tiltak som skal konsekvensutredes hvis de kan få vesentlige virkninger for miljø eller samfunn.***

Området er grundig vurdert gjennom overordnede planer i flere omganger, tomten er avgrenset i størrelse. Vår konklusjon er derfor at planforslaget ikke utløser kravet om utredningsplikt i henhold til forskrift om konsekvensutredning kap 2, § 6, punkt b.

Planfaglige temaer til videre utredning

Følgende temaer anses som viktige å utrede videre i forbindelse med planforslaget;

Landskap

Vurdering av den visuelle virkningen av ny bebyggelse på områder skal visualiseres og beskrives. Både nærvirkning og fjernvirkning fra ulike retninger må vises. Det skal gjøres en vurdering av konsekvenser for landskap og endringer av denne.

Kulturminner

Tomten har vernet bebyggelse og også vernede bygg på noen nabotomter. Det skal avsettes hensynssoner i tråd med kommunedelplanen for Kløfta.

Ny bebyggelse, estetikk og stedsutvikling

Det er behov for å vurdere bebyggelsesstruktur, volumer, menneskelig skala og utnyttelse av eiendommen med volumstudier og beregning av sol- og skyggevirksomheter. Det må redegjøres for materialbruk og formspråk knyttet opp mot den enkelte type bebyggelse på området. Det må gjøres en helhetlig vurdering av bebyggelsens påvirkning på omgivelsene.

Nærmiljø og trafikk

Det må gjøres en vurdering av plassering og utforming av avkjøring til området. Ny avkjøring og eventuelle gang- og sykkelveier blir en del av planforslaget. I tillegg vil forslagsstiller utrede løsninger som sikrer at det internt i planområde kun er bilfrie områder.

Vann

Overvannshåndtering og vann som ressurs i og ved planområdet vil være tema i utførelsen av planløsninger.

Støy

Det vil tas hensyn til støy fra jernbane og nærliggende veier, og dens påvirkning på innendørs og utendørs arealer. Videre skal det vurderes hvordan støydempende tiltak kan gjøres på en estetisk og god måte.

Geoteknikk

Det vil i planarbeidet gjøres undersøkelser og vurdering av behov for mer grundige geotekniske undersøkelser.

Renovasjon

Det skal gjøres en vurdering av renovasjonsløsning og hvordan dette kan innarbeides til å være en naturlig del av området. Det må legges opp til gode løsninger både for bruker og renovatør.

Brannsikkerhet

Tilgjengelighet for brannvesen og slukkeutstyr skal ivaretas og kjøreveier og oppstillingsplasser skal utformes på en estetisk god måte

Utearealer og unges interesser

Det skal utformes tilstrekkelig uteareal for både rekreasjon og lek. Størrelseskravet, og krav til inngangs og kvartalslekeplasser skal bestemmes i samråd med Ullensaker kommune. Plassering og utforming for å sikre uteoppholdsarealer/lekeplasser med gode kvaliteter, samt vurdering av egnede arealer for tilrettelegging for urbant landbruk, må inngå som en del av utredningen.

Teknisk infrastruktur

Det må redegjøres for utforming av vann og avløpsanlegg for området, og hvordan dette skal tilkobles kommunalt anlegg. Det må også redegjøres for kapasitet på el-nett, og gjøres en vurdering av energiløsninger.

Med vennlig hilsen,



Filip Rygg

Daglig leder Rexir Utvikling