



Møtereferat fra oppstartsmøte

Tema	Oppstartsmøte for regulering av omsorgsboliger, Kverndalen
Dato/ Tid	11.10.18, kl 13-15
Sted	Rådhuset, samhandlingsrommet
Referent	Anna Lundstein

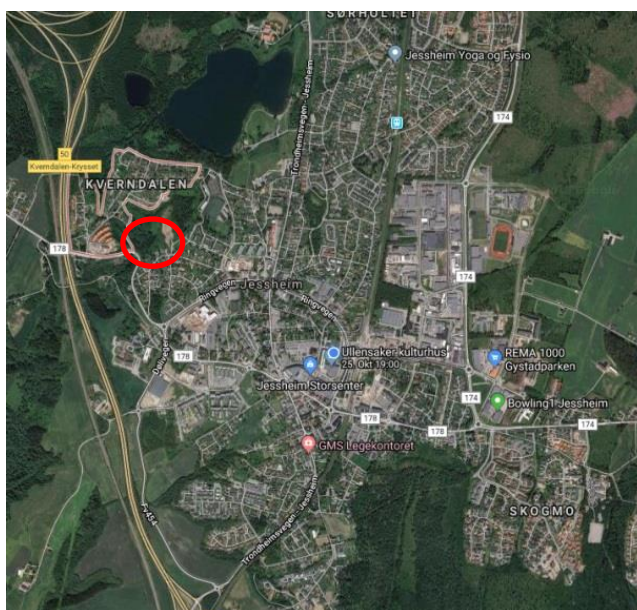
Deltakere	Rolle	Virksomhet
Tom-Runar Lier	Prosjektleder, utbygging	Ullensaker kommune
Christine Haakstad	Rådgiver, kultur	Ullensaker kommune
Anne Cathrine Ekroll	Rådgiver, plan	Ullensaker kommune
Sarah Huang	Rådgiver, regulering	Ullensaker kommune
Per Erik Bråtebekken	Rådgiver, VARV (veg)	Ullensaker kommune
Trine Risebrobakken	Rådgiver, renovasjon	Ullensaker kommune
Synnøve Knivsland	Rådgiver, VARV	Ullensaker kommune
Atle Sander	Rådgiver, regulering	Ullensaker kommune
Anna Lundstein	Rådgiver, regulering	Ullensaker kommune
Solbritt Dramstad	Plankonsulent	Tegn_3
Hanne Bendixen	Plankonsulent	Tegn_3

Bakgrunn

Det har over lengre tid vært jobbet med å finne egnet lokasjon for omsorgsboliger i Ullensaker kommune. Tomten som nå er valgt eies av Ullensaker kommune, og ligger i Kverndalen, med gnr. 174 bnr. 4 og gnr. 174 bnr. 27.

Omsorgsboligene skal være bemannet lavterskelboliger for de eldste, kroniske rusmisbrukerne og de med sammensatte lidelser.

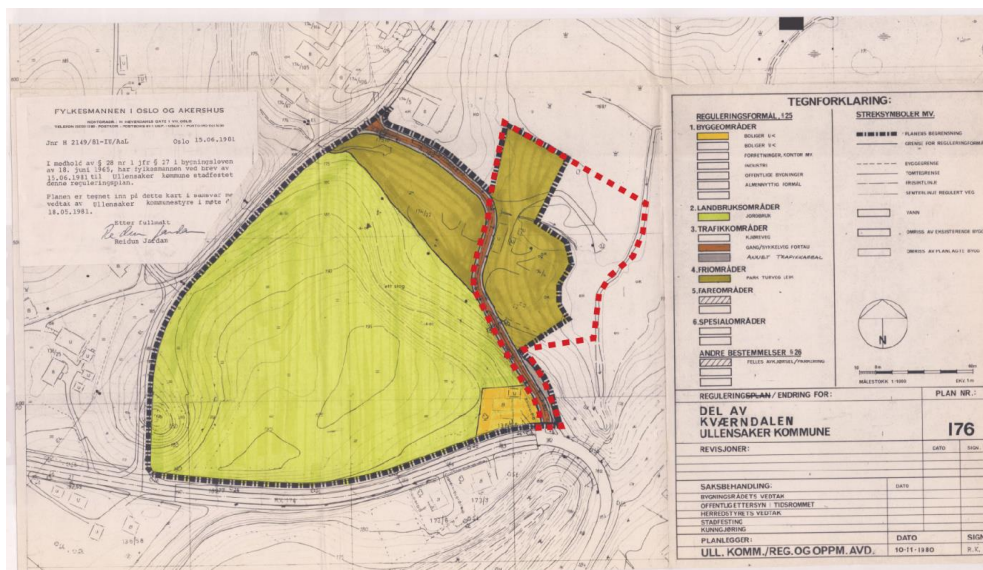
Tomtegrensene har en usikkerhet på inntil 5-7 meter, og må derfor måles opp og kvalitetssikres så fort som mulig.



Planstatus

I kommuneplanen for Ullensaker kommune 2015-2030 er planområdet satt av til friområde, med ønske om å øke bruken av friområdene gjennom tilrettelegging. Det skal gjennomføres endring av formål i kommuneplanen; fra friområde til offentlig/privat tjenesteyting.

Deler av planområdet ble regulert i 1981, men deler står uregulert. Planen fra 1981 ble omregulert i 2012, men hele gbnr.: 174/4 var ikke innlemmet i den nye planen. Gjeldende reguleringsplan fra 1981 skal oppheves ved vedtak av ny plan. Eiendommen forholder seg dermed til kommuneplanens føringer.



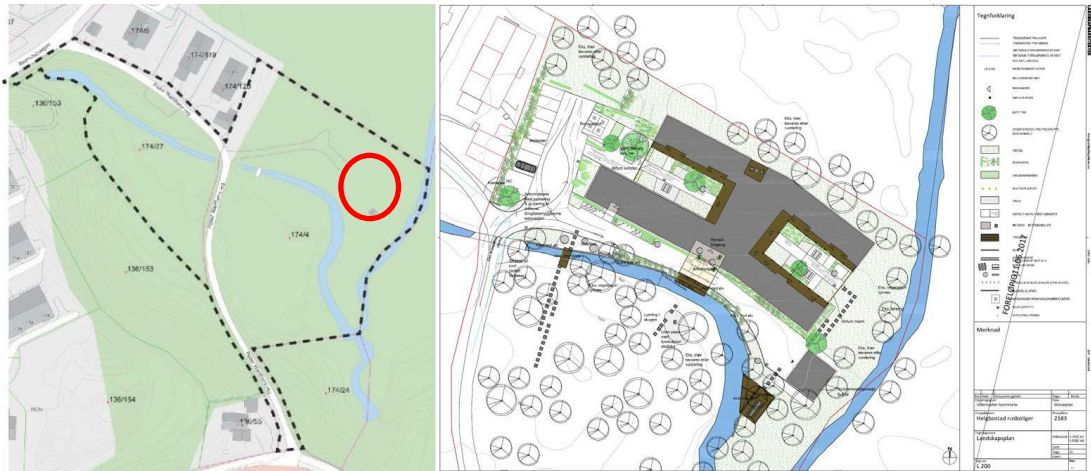
Detaljreguleringsplan for "Del av Kverndalen", vedtatt i 1981. Gnr. 174 bnr. 1 er her markert med rødstiplot linje. deler av eiendommen står uregulert.

Planforslaget

Formålet med planforslaget er at det skal legges til rette for etablering av omsorgsboliger med tilhørende allmenn friluftsområde/grøntområde i sør og ny kjørevei inn til tiltaket. Planområdet ligger forholdsvis skjermet, men er likevel sentralt plassert med gode gang- og sykkelvegførbindinger og i nærheten av offentlig kommunikasjon.

Omsorgsboligene, plasseres i gbnr.174/4, nord for bekken med tilhørende adkomst, parkering og bebyggelse som vist på skissen under. Bygget skal være i én etasje med moderat utnyttelse. Det legges opp til at bekken bidrar til gode uteområdekvaliteter på stedet, samt å opparbeide deler av skogen på sørsiden av bekken til rekreativ bruk for beboere og øvrige innbyggere i nærområdet. Det er planer om å beholde eksisterende gangbru, slik at beboere og øvrige innbyggere i området kan benytte seg av området på sørsiden av omsorgsboligene og bekken. Eksisterende rør skal skiftes ut. Videre anlegges det fortau langs eksisterende G/S som blir ny innkjøring til tomten.

Park- og idrettsavdelingen ønsker å være med på utformingen av grøntområdet i planen. Forslag til hva som kan opparbeides i grøntområde er f.eks. trim-apparater. Et spørsmål som må diskuteres er om det skal være mulig å parkere for de som ønsker å bruke grøntområdet eller ikke.



Kultur:

Det er flere kulturminner i området, men der er ikke så mye man trenger å ta hensyn til. Kverndalen Ullvarefabrikk var tidligere lokalisert i området, og det var en viktig virksomhet på Jessheim gjennom mange år. Fabrikkmesterboligen – Wættens hus – ligger også i nærheten. Det er en gammel steinbru der, den har et smijern fra den tiden det var fabrikk der. Rehabilitering av broen inngår ikke i prosjektet, men reguleringsplanen vil vurdere om det skal stilles krav til om hensynssone for bevaring på brua, inkludert bevaring av restene av smijernsrekkverket på broen.

Videre er det ønskelig å få til en form for formidling av historien i området og det kan være fint å spille på fabrikk-uttrykket. Dette kan f.eks. gjøres ved hjelp av materialbruk – kombinasjon tegl, treverk osv. Det er positivt om nybyggene arkitektonisk spiller på historien/industrielt utseende, slik skissene som hittil er fremlagt gjør – med saltak, oppdelt bygningskropp mm. Da kan man også skape et mer helhetlig konsept for formidling mtp samspill bygninger – park. Det finnes gamle bilder av fabrikkene, kanskje man kan få til et konsept på det. Se bilde under av den gamle fabrikkene, med Wættens hus i rødt i forgrunnen. Kultur er også gjerne med på arbeidet med utarbeiding av park mtp formidlingsbiten.



Tilleggsinfo fra kulturminnevernplanen om Wættens hus:

174/5 "Wættens Hus" Kverndalen (vpl 209-5, VK3) Huset til industrigrunderen i Kverndalen, Per Wætthen. Stort, to-etasjes sveitserhus fra slutten av 1800-tallet. Endret i detaljer, men med hovedform og preg bevart.

Ullvarefabrikken i Kverndalen var fram til den ble lagt ned i 1956 det viktigste industristedet i sentrale Ullensaker som hadde bakgrunn i gammel vannkraftbasert industri. Ingen produksjonshus etter ullvarefabrikken står, men ved den flate elvesletta sør for Wættens hus vises det godt i terrenget hvor industritomtene har vært.

Ellers må Fylkeskommunen ta stilling til om det er automatisk freda kulturminner i området.

Ekstra info fra internt formøte: Det kan være aktuelt at to av brukerne (som skal bo i omsorgsboligene) skal være med på arbeidet med å lage materiale til kultur-formidlingen.

Flom og erosjon

Bekken som går gjennom planområdet har til tider stor vannføring og det er bløtt i området. Bekken kommer fra Nordbytjernet. Tiltaket ligger i en dalbunn og er delvis berørt av områder markert med middels stor erosjonsfare. På grunn av bekken som går gjennom planområdet og topografien i området vil tiltak med stor sannsynlighet ha risiko for erosjon, flom og isgang. Bebyggelse må derfor heves og sikres mot bekk, flom og øvrige overvannsutfordringer. Det legges opp til sikring av bekkedragene. Området bør befares av en hydrolog, og flomsonekart må utarbeides. Det er NVE som setter kravene til flomsonekart.

Under planprosessen må en se på behovet for å evt. plassere bygningsmassen lenger vekk fra bekkedragene. Det kan da bli aktuelt med ervervelse av grunn imot nord (gnr. 174 bnr. 2, som eies av flere grunneiere).

Det vil være behov for nærmere utredninger av overvannshåndteringen og de økonomiske konsekvensene av dette. Byggesak vil komme med mer detaljert uttalelse ved intern høring.

Planområdet ligger under marin grense og det medfører krav om geoteknisk undersøkelse. Rambøll har gjort en geoteknisk undersøkelse tidligere – denne må evalueres. Det forventes at NVE vil uttale seg om grunnundersøkelsen og byggesonen mot bekken. . Krav om flomutredning og 20m byggegrense fra bekkkant. NVEs veileder vises til.

Trafikkforhold

Det må opparbeides ny hovedadkomstvei til omsorgsboligene, på gbnr.: 174/27, via eksisterende gang- og sykkelvei/Peder Wætthens veg inn fra Kverndalenveien i vest. Med tanke på fremtidig trafikk til området, må det vurderes lagt et fortau langs denne vegen. Det vil kun bli lagt til rette for kjøreveg til omsorgsboligene. Fra omsorgsboligenes avkjørsel og sørover mot fv. 179 Gardermovegen vil gang- og sykkelvegen opprettholdes som i dag.

Konkrete ønsker til vegstandard og bredder på kjøreveg og fortau:

5,5meter vei, 5 meter vei + 0,25 skulder x2. Samt 2,5 meter fortau på sørsiden. Dette er i henhold til Statens vegvesen sin norm.

Tilleggsinformasjon: Adkomstvei vil prosjekteres som grunnlag for regulering. ÅF Engineering er her allerede engasjert til veiprosjektering og oppgraderingen av Peder Wættens veg inn fra Kverndalsvegen til kjørevei/adkomstvei. Vegbredden må det jobbes videre med. Dette påvirker planomfanget ved at planenes avgrensning vil gå utover den kommunale eiendommen gbnr.: 174/4, inn på gbnr.: 174/24, også er en kommunal eiendom. Tiltaket trenger adresse. Adresse må være på plass senest før igangsettingstillatelse. Det kreves en egen sak om adressering til området/tiltaket.

Intensjonen må være å få det hyggelig i området, samt at det skal være trygt.

Renovasjon: Vendehammer for renovasjon og pumpehus skal kombineres. Det må avsettes nok plass til renovasjon i reguleringsplanen. Skal omsorgsboligene være abonnent til ordinær husholdningsavfall Ullensaker kommune, skal VARV-enheten ha tilsendt renovasjonsplan til vurdering i fbm byggesaken.

Vann og avløp

Planområdet ligger i et knutepunkt for avløp. Det er utfordringer med å få vann dit – 40mm vannrør der fra før av – det er for dårlig med dagens forhold. Vann må hentes fra andre områder, muligens fra to områder. Det må tas hensyn til brannslukke vann; brannteknisk prosjektering. Det kan bli aktuelt med en ringledning fra Kverndalvegen langs Petter Wættens veg. VA-utbygging er koblet opp mot prosjektet (sideprosjekt), for å ligge i forkant.

Det er ut pumpehus i planområdet som håndterer kloakken fra hele Kverndalenområdet. Pumpehuset er fra 70-tallet, og det er tilnærmet det laveste punktet i området. Forslag til nytt pumpehus; lenger sør – muligens lage det som et kombinert sykkelhus og pumpehus (kun for beboerne). Dette må gjøres etter gjeldende krav og forskrifter. Pumpehuset må være tilgjengelig for sugebiler.

VARV kommer til å be om rammeplan til 1. gangsbehandling. VA-norm må følges. Det skal legges 1,5 i klimafaktor til grunn.

Plan og prosjekt, driftavdelingen, samarbeider med tegn_3 om VA-løsninger.

VA-utbygging har satt av en ressurs som skal jobbe med dette (Bjørn Vestheim).

VARV må vite hva som er kapasiteten for området. Slik at man vet hva som skal prosjekteres for etter reguleringsplanen. Dette må avklares i reguleringsplanen. Tom Runar: sette opp et eget arbeidsmøte med VARV

Tegn3 skal lage rammeplan – hvordan det skal bli.

Det er planlagt å scanne overflaten (rørgatene) som går inn til pumpehuset (3D-modellering). Hvor stort omfang det skal være på scanningen avgjøres i eget arbeidsmøte med VARV.

Kan bruke NVE-MEVINA til beregninger.

Kulvert (betongrør) må byttes ut under Peder Wættens veg.

VARV: må følge vannressursloven. Krav til håndtering av overvann på egen eiendom, ikke noe punktutslipp.

Det skal lages veg for 10-tonns akseltrykk frem til pumpehuset.

Det er et mål at arbeidet med pumpehuset skal være ca ferdig før sommeren 2019.

Konsekvenstredning

I forbindelse med omreguleringen er det behov for konsekvensutredning uten planprogram eller melding, etter forskrift om konsekvensutredninger § 8 og § 10. Begrunnelsen for dette er utdypet i notatet fra tegn_3; «Detaljregulering av gbnr.: 174/4, behov for konsekvensutredning, datert 06.09.2018». De vurderer det slik at følgende temaer kan få vesentlige virkninger for miljø og/eller samfunn, og dermed bør konsekvensutredes:

- Bruken av naturressurser, jord: matjord
- Utvalgte naturtyper
- Områder som er særlig viktige for friluftsliv

Etterskrift: Vi ønsker at flomsituasjonen skal utredes i konsekvensutredningen. Det er plankonsulent som må foreslå utredningstema for øvrig. Vurderingen av hvilke temaer som må utredes i konsekvensutredningen eller virkninger planen kan ha, må beskrives i planbeskrivelsen: Se forøvrig «Reguleringsplanveileder» fra Kommunal- og moderniseringsdepartementet (fra sept 2018) - på side 51, kap 3.4 *Utredningstema, planbeskrivelse og dokumentasjonskrav*. Viser også til mal for planbeskrivelse som ligger på kommunens hjemmeside under *Reguleringsplaner*.

Tilleggspunkter:

Det er en snever tomt, med lite muligheter for å flytte på bygningen. Hvis NVE sier at bygningen må flyttes 10-20meter unna bekken, så vil dette medføre at prosjektet må endres betraktelig.

Det bør varsles et større planomriss (nordover). Bedre å «ta i litt» i varslingen, slik at det er litt å gå på. Grensene trenger ikke å være kvalitetssikret før varsel om oppstart og planomriss.