

# PLANINITIATIV

---

## Forslag til detaljreguleringsplan av Omsorgsboliger på gbnr.: 174/4 og 174/27.

Gårds- / bruksnummer: 174/4 og deler av 174/27  
Eier: Ullensaker kommune  
Adresse: Peder Wætthens veg xx, 2067 Jessheim  
Planområdets størrelse: > 11 000 m<sup>2</sup>

### Ansvarlige

**Fagkyndig konsulent:** tegn\_3 AS  
Kontaktperson: Solbritt Dramstad  
Adresse: Lilleakerveien 8, Pb. 18, 0216 Oslo  
Mail: [solbritt.dramstad@tegn3.no](mailto:solbritt.dramstad@tegn3.no)  
Tlf: 970 86 922

**Tiltakshaver:** Ullensaker kommune v/Utbygging  
Kontaktperson: Tom Runar Lier  
Adresse: Postboks 470, 2051 Jessheim  
Mail: [tom.runar.lier@ullensaker.kommune.no](mailto:tom.runar.lier@ullensaker.kommune.no)  
Tlf: 46910994

## PLANINITIATIV FORSLAGSSTILLERS MELDING

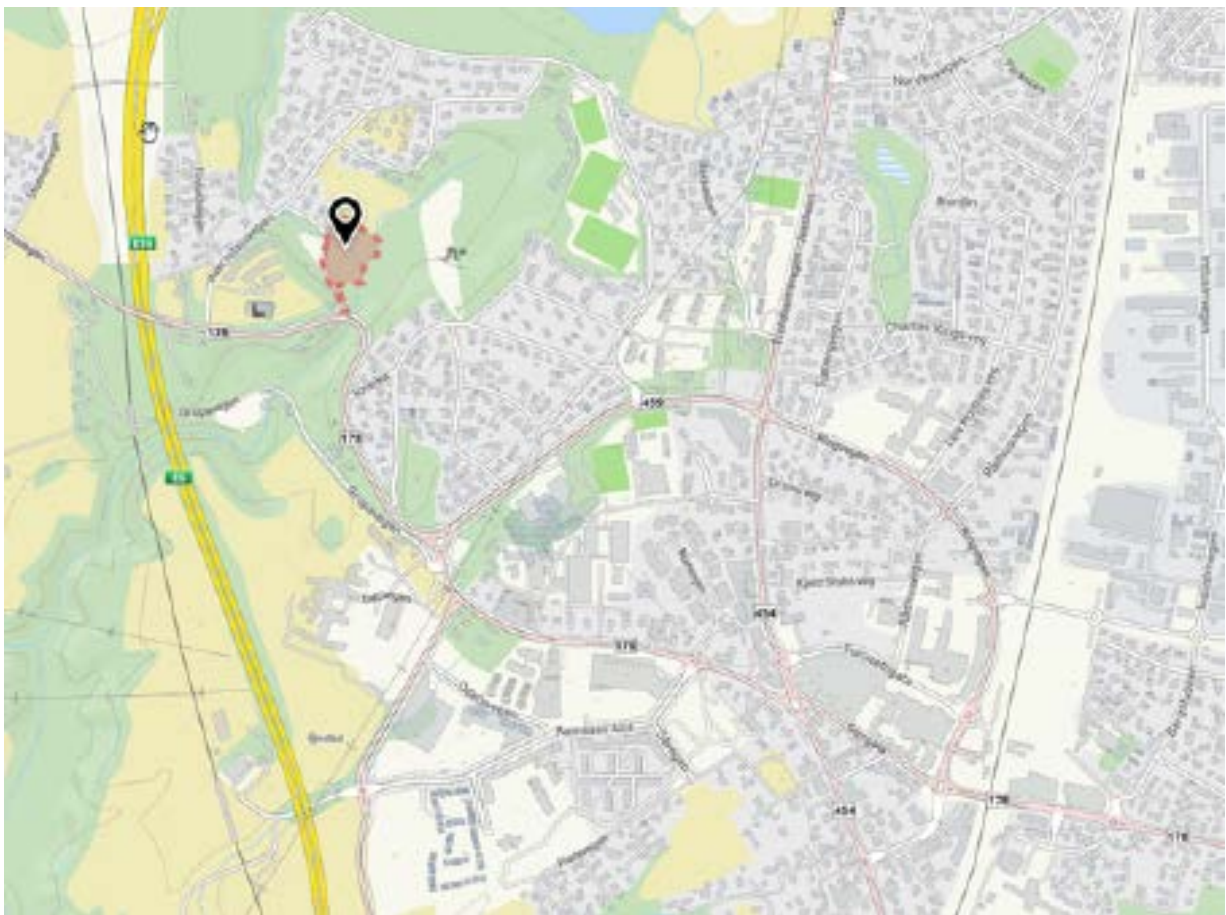
### Bakgrunn og begrunnelse for regulering

Planinitiativet skal gi kortfattet informasjon om prosjektet som grunnlag for tidlig medvirkning av kommunens ulike fagmiljøer.

Det har over lengre tid vært jobbet med å finne egnet lokasjon for omsorgsboliger i Ullensaker kommune. Omsorgsboligene skal være bemannet lavterskelboliger for de eldste, kroniske rusmisbrukerne og de med sammensatte lidelser. Etter søknad og omfattende dialog med Statens vegvesen om kommunens tomt på Helgebostad ble det negative vedtaket anket til Akershus Fylkeskommune. Fylkeskommunen behandlet ikke anken, men viser til at det gjennom vegloven er Statens vegvesen som er delegert myndighet til å fastsette/regulere fartsgrenser. Akershus fylkeskommune har ikke anledning til å overprøve denne myndigheten. Parallelt med at Eiendomsforvaltningen i Ullensaker kommune har ventet på svar fra fylkeskommunen er det vurdert alternative tomter for konseptet og det er framkommet at kommunens eiendom gbnr.: 174/4 i Kverndalen kan være egnet.

I budsjett for 2018 vedtok kommunestyret følgende verbalvedtak, saksnr.: 2014/2077-29:

*«Administrasjonen bes legge frem en sak hvor det ses på mulighet for et samarbeid med private tilbydere av botilbud for mennesker med rus- og psykiske problemer. (ref. Høvikmodellen o.l.). Denne*



*Figur 1 Den kommunale eiendommen i Kverndalen, gbnr.: 174/4, egnet for omsorgsboliger, plassert i forhold til kommunesenteret Jessheim.*

## **PLANINITIATIV FORSLAGSSTILLERS MELDING**

*saken forutsettes behandlet før videre avklaring om kommunens pågående prosjekt Helgebostad/Kverndalen videreføres.»*

Rådmannen viser at uavhengig av om prosjektet bygges i offentlig eller privat regi, og valg av modell, må et område reguleres til formålet. Å igangsette regulering er klokt med tanke på å sikre nødvendig fremdrift. Kommunen kjøper i dag tilbud til 16 personer i den aktuelle målgruppen. Å kunne gi et tilbud i egen kommune vil redusere kostnadene vesentlig.

Det er sett på flere alternative plasseringer, men etter en samlet vurdering av kommunen anses den kommunale tomta med gbnr.: 174/4 i Kverndalen som den mest egnede.

### ***Saksprotokoll i Kommunestyret - 13.02.2018***

#### ***Behandling:***

*Av 45 representanter var 45 til stede medregnet møtende vararepresentanter.*

*Votering: Formannskapetets innstilling enstemmig vedtatt.*

#### ***Vedtak***

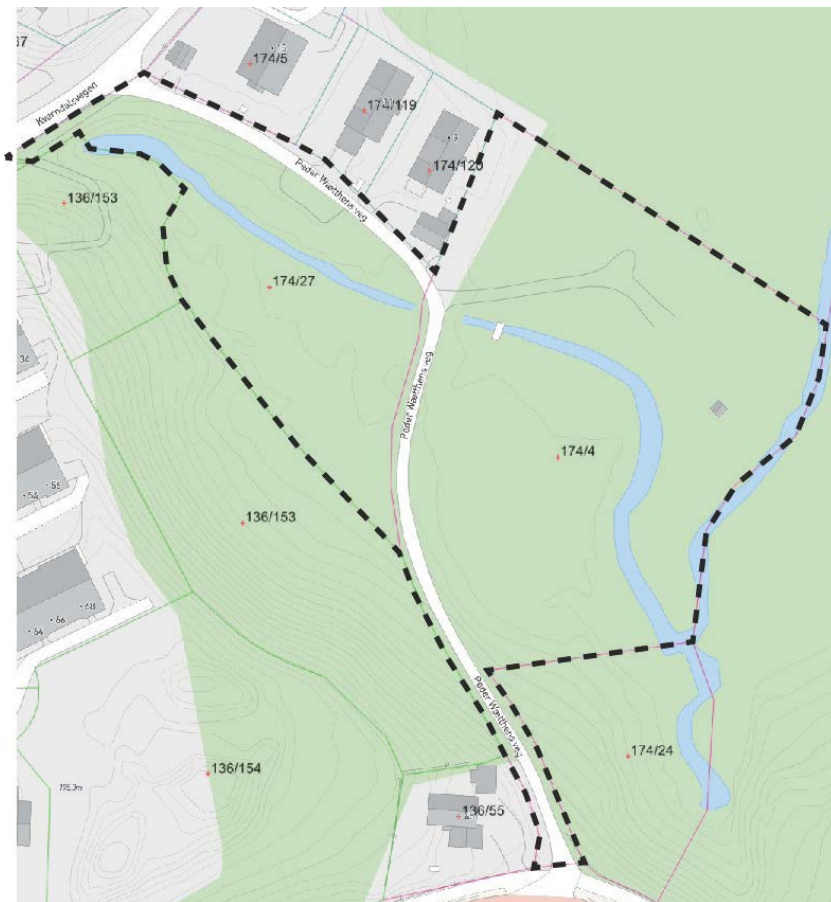
- 1. Utredning av tekniske og økonomiske konsekvenser ved plassering av lavterskelboliger i Kverndalen settes i gang.*
- 2. Reguleringsprosess iverksettes.*
- 3. Prosjekt omsorgsboliger på Helgebostad avvikles.*

## Formålet med planforslaget

Planforslaget skal legge til rette for etablering av omsorgsboliger i Kverndalen med tilhørende allmenn parkområde i sør og ny kjørevei inn til tiltaket.

### **Planforslagets avgrensning**

Det vil under planprosessen vise seg hvor mye som faktisk må reguleres i forhold til kjørevei. Her har vi innlemmet planavgrensning til å omfatte begge eiendommene gbnr.: 174/4 og 174/27, trolig vil planens endelige avgrensning kun omfatte kjørevei med tilliggende arealer i gbnr.: 174/27.



*Figur 2 Forslag på planavgrensning.*

### **Planforslagets hovedgrep**

Omsorgsboligene, plasseres i gbnr.: 174/4, i nordenden av bekken med tilhørende adkomst, parkering og bebyggelse som vist på skissen under. 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.





## PLANINITIATIV FORSLAGSSTILLERS MELDING

### ***Fremtidig arealbruk***

Offentlig eller privat tjenesteyting – institusjon med tilhørende kjørevei, fortau, gang- og sykkelvei, annen vegggrunn, parkering, grønnstruktur, park, friområder og naturområde i sjø eller vassdrag (bekkedrag).

## Viktige temaer i planprosessen:

### Behov for konsekvensutredning

I forbindelse med omreguleringen ser vi behov for konsekvensutredning uten planprogram eller melding, etter forskrift om konsekvensutredninger § 8 og § 10. Vurderingen er gjort ut fra åpne kilder. Begrunnelsen for dette er utdypet i notatet fra tegn\_3; «*Detaljregulering av gbnr.: 174/4, behov for konsekvensutredning, datert 06.09.2018*». Vi 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

### Utbyggingsavtale

Ullensaker kommune krever utbyggingsavtale for all utbygging med 5 eller flere boenheter eller bygninger over 1000 m<sup>2</sup> samlet BRA. Tiltakshaver er selv Ullensaker kommune, og en utbyggingsavtale er her ikke gjeldende.

### Vann og avløp

Utbygger skal ha med overvannsløsninger tidlig i planfasen, og reguleres i henhold til TEK17. Vann og avløp kommer til å bli et viktig tema i denne saken, med bekkene som renner gjennom planområdet og som fungerer som flomvei for området.

### Renovasjon

Det skal reguleres plass til dimensjonert renovasjonsløsning. Dette skal beskrives i planbestemmelsene og vises i illustrasjonsplan.

### Veg

Som følge av manglende standard på adkomstvei vil prosjektering av veg bli gjort som grunnlag for regulering. ÅF Engineering er her allerede engasjert til veiprosjektering og oppgraderingen av Peder Wætthens veg inn fra Kverndalsvegen til kjørevei/adkomstvei.

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.

### Erosjon, flom og skred

Planområdet berører 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. Planer og tiltak som vil medføre at det må gjennomføres risikoreduserende tiltak

## PLANINITIATIV FORSLAGSSTILLERS MELDING

(heving av byggegrunn, flomverk, erosjonssikring, skredstabiliserende tiltak og andre tiltak som f.eks. ervervelse av grunn imot nord.) betraktes normalt som å medføre vesentlige virkninger.

Prinsippene og prosedyrene som er gitt i retningslinjene fra NVE skal legges til grunn for vurdering av planer og tiltak der det er potensiell flom- og/eller skredfare. Det må i forbindelse med planarbeidet undersøkes om større deler av planområdet har fare for erosjon, hvilken virkning planforslaget medfører for erosjon, flom og isgang, og hvilke tiltak som eventuelt må gjøres for å sikre nødvendig.

### Eiendom, evt, erverving av grunn

Kjørevei skal ikke trenge å gå inn på privat grunn. Ved behov for å plassere omsorgsboligene lenger vekk fra bekke drag vil det være behov for ervervelse av grunn mot nord på gbnr.: 174/2 som eies av diverse grunneiere.

Ved regulering etter eiendomsgrenser (som her krysser bekke drag) vil det oppfordres til oppmålingsforretning av eiendommene for å sikre nøyaktige eiendomsgrenser.

## Eksisterende situasjon og bruk



Figur 4 Planområdet vil omfatte hele gbnr.: 174/4 og tilstrekkelig med areal og sideareal for opparbeidelse av adkomstvei i gbnr.: 174/27.

Planområdet ligger forholdsvis skjermet, men er likevel sentralt plassert med gode gang- og sykkelvegforbindelser og i nærheten av offentlig kommunikasjon.

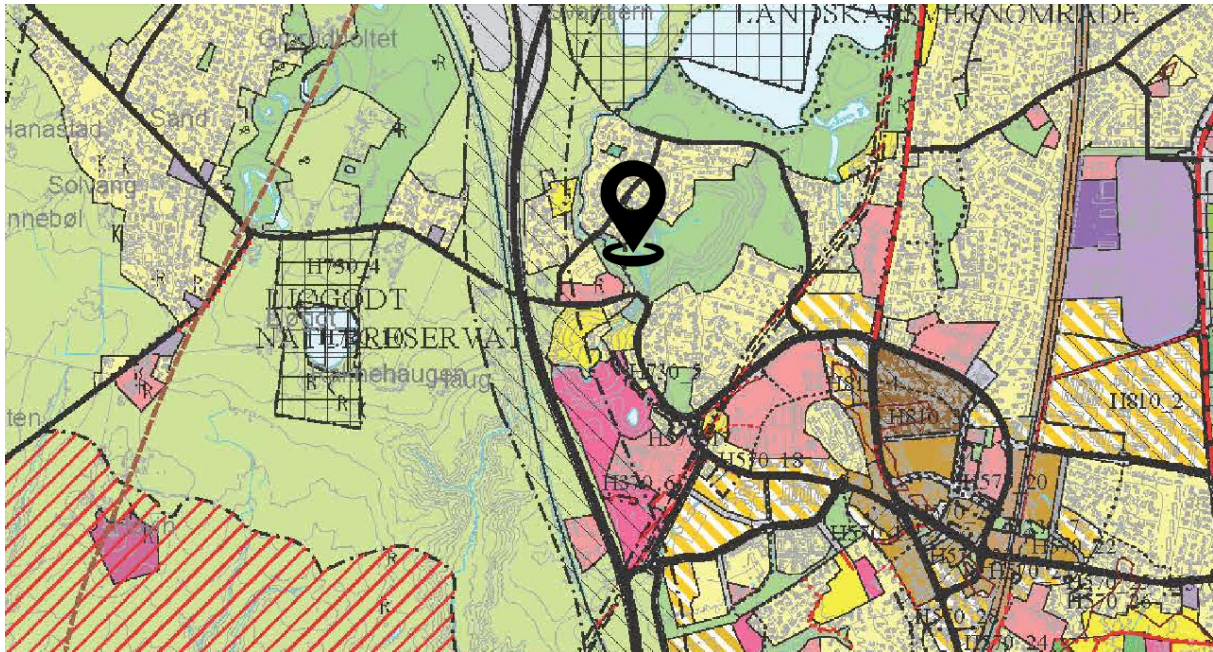
Eiendommen er satt av i kommuneplanen til grønstruktur. Området framstår som gjengrodd med mye, tett vegetasjon og er pr. i dag lite tilgjengelig for allmenheten.





# PLANINITIATIV FORSLAGSSTILLERS MELDING

## Kommuneplanen



Figur 6 Utsnitt fra kommuneplanens plankart. Planområdet er regulert som friområde.

Kommuneplan for Ullensaker kommune 2015 -2030 (vedtatt av kommunestyret 07.09.2015). I kommuneplanen er planområdet regulert til friområde, med ønske om å øke bruken av friområdene gjennom tilrettelegging.



Figur 7 Utsnitt fra kommuneplanens temakart grønnstruktur, som viser de overordnede gang- og sykkelinjene i området. Planområdets plassering er antydnet med rødt posisjonsmarkør (påtegnet av tegn\_3). Kartet viser at gang- og sykkelveien som går gjennom eiendommene er en del av den overordnede strategien for sykkelvei i kommunen. Det avdekker også manglende forbindelser fra planområdet til Jessheim sentrum, antydnet med røde piler (påtegnet av tegn\_3).

## Risiko og sårbarhet

Kommuneplanens risiko- og sårbarhetsanalysen, vedtatt 07.09.2015, oppsummerer:



## PLANINITIATIV FORSLAGSSTILLERS MELDING

- **Natur- og miljøforhold**
  - Det konkluderes med «fire utredningstemaer hvor tiltak skal vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte.» Dette gjelder flom, erosjon og isgang, ekstrem nedbør, overvann og skred. Planområdet ligger under marin grense, og det er derfor krav om geotekniske undersøkelser. For utredningsteamene «skog- og gressbranner, radon og skade på eller forringelse av automatisk fredede kulturminner eller sårbar flora og fauna skal rimelige tiltak gjennomføres.»
- **Menneske- og virksomhetsbaserte farer**
  - Det konkluderes med «fire utredningstemaer hvor tiltak må vurderes ut fra kostnad i forhold til nytte. Dette gjelder jernbaneulykke, grunnforurensning, støy og manglende tilgjengelighet for nødnetter.» Jernbaneulykke er ikke relevant for planområdet. Åpne kilder viser ikke grunnforurensning innenfor planområdet, men må undersøkes i reguleringsprosessen. Åpne kilder viser at det ikke er nevneverdig støy fra bane, vei eller fly innenfor planområdet. Manglende tilgjengelighet for nødnetter kan være aktuelt, og vil innlemmes i arbeidet med å prosjektere adkomstvei.



Figur 8 Utsnitt fra kommuneplanens temakart om kvikkleire og marin grense. Eiendommens posisjon er tegnet inn med rød posisjonsmarkør. Kartet viser at eiendommen ikke er utsatt for skred, men ligger under marin grense og dermed har behov for geoteknisk vurdering.

## Pågående planer

Det er ingen kjente pågående planer innenfor eller i direkte nærhet til området.

**PLANINITIATIV  
FORSLAGSSTILLERS MELDING**

## Varsling og medvirkning

Varsling og medvirkning vil skje i henhold til plan- og bygningslovens kapitler 5 og 12, og kommunens varslingsliste. Det vil gjøres en vurdering av hvilke offentlige organer som er relevante.

Om ønskelig er det mulighet for beboermøte og folkemøte i varslingsperioden for varsel om planoppstart, før innsending av planforslaget til 1. gangs behandling.