



ULLENSAKER
Kommune

MØTEREFERAT

Tema	Oppstartsmøte for detaljregulering omsorgsboliger på Algarheim
Dato/ Tid	7. februar 2020
Sted	Ullensaker rådhus
Referent	Eivin Hansen

Deltakere	Tittel
Maren Thorstensen	Rambøll
Andrea Marthinsen	Rambøll
Julian Bødtker Ghansah	Rambøll
Sigrid Nøkleby	Ullensaker kommune
Adis Keco	Ullensaker kommune
Lieneke de Laat	Ullensaker kommune
Kjell Arve Aarebru	Ullensaker kommune
Christine Haakstad	Ullensaker kommune
May Kristine Andersen	Ullensaker kommune
Eivin Hansen	Ullensaker kommune

Oppstartsmøtereferat – detaljregulering for omsorgsboliger på Algarheim

Hensikten med detaljreguleringen er å regulere eiendommen Jødalsvegen 2a og b (gnr. 112, bnr 2) til offentlig/privat tjenesteyting, og etablere omsorgsboliger på eiendommen. Det er et mål om at omsorgsboligene skal være kjønnsdelt (menn og kvinner skal holde til i ulike deler av bygget). Det planlegges at omsorgsboligene skal etableres i én etasje. Antall leiligheter estimeres å ligge på rundt 10-12, men endelig antall må avklares i reguleringsprosessen.

Forslagsstiller presenterte to adkomster, en fra Kisavegen og en fra Jødalsvegen. Av trafikksikkerhetsmessige grunner vil adkomsten være fra Jødalsvegen. Det er ønskelig med færrest mulig avkjøringer fra Kisavegen.

Gang- og sykkelveg

I Algarheim nord-planen (1.gangsvedtatt 4.2.2020), er det vedtatt rekkefølgekrav til regulering og etablering av gang- og sykkelveg på vestsiden av Kisavegen fra adkomsten til Algarheim nord-planen til Fonbekk-krysset (delen mellom Algarheimsvegen og Oscar Christensens veg er opparbeidet). I reguleringsplan 152 for Algarheim er det regulert gang- og sykkelveg mellom Oscar Christensens veg og Gamle Algarheimsveg. Plan 152 er mer enn 10 år gammel og er

dermed for gammel til å benyttes til å ekspropriere nødvendig areal til gang- og sykkelveg. Likevel kan dimensjonene og grunnlaget for den regulerte vegen benyttes i en ny reguleringsplan for traseen. Det vil i planen for omsorgsboligene også bli stilt rekkefølgekrav for gang- og sykkelveg langs Kisavegen.

Utvikling av eiendommen

Ut fra tomtens form tas det utgangspunkt i et L-formet bygg, men av hensyn til verneverdig bebyggelse er dette ikke endelig fastsatt. Formen på bygget må utredes i den videre prosessen. Gamle Algarheim skole er bevaringsverdig (både interiør og eksteriør) i henhold til kulturminnevernplanen. Den gule bygningen er også verneverdig i henhold til kulturminnevernplanen, og det bevaringsverdige aspektet er fasaden. Hvorvidt det gule bygget skal bevares eller ikke må vurderes i detaljreguleringen. Carport i tilknytning til det gule bygget kan rives. Kulturrenheten anbefaler å regulere de to bygningene til hensynssone for bevaring. Reguleringsprosessen bør avgjøre bruken av Gamle Algarheim skole (formål).

Nye bygg bør tilpasses eksisterende bebyggelse. Dette kan være takutformingen, materialbruk, farger osv.

Kommuneplanen stiller ikke krav til uteoppholdsarealer for tjenesteyting, men det planlegges likevel dette for å sikre gode boforhold. I den forbindelse må det vurderes om eksisterende vegetasjon skal bevares. Utnyttelsesgrad må avgjøres i reguleringsprosessen.

Etterskrift: Selv om det reguleres til tjenesteyting legges det opp til etablering av leiligheter der beboere skal bo over tid. Det stilles derfor krav til uteoppholdsareal i tråd med kravene i kommuneplanen.

Eiendommen ligger delvis i gul støysone og det må derfor dokumenteres hvordan tilfredsstillende støyforhold kan oppnås.

Vann og avløp

Det er begrenset kapasitet for brannvann. Til 1.gangsbehandling skal det leveres VA-rammeplan. Overvann skal håndteres etter 3-trinnsstrategien. Det er kapasitet på sanitærvann, men begrensinger på slokkevann. Dette må utredes i VA-rammeplan. Utbygging har bestilt måling av brannvannskapasitet. En løsning er å ha lokal tank på tomten for brannvann i forbindelse med sprinkling. Det skal benyttes klimafaktor på 1.5 til 20-årsflom. Dersom L-formet bygg planlegges må eksisterende ledninger i bakken flyttes. Overvann skal håndteres på egen tomt.

Den videre reguleringsprosessen

Til varsel om oppstart benyttes 4 ukers høringstid. Liste over offentlige instanser og naboliste sendes når planmyndigheten har godkjent varslingsannonse og varslingsbrev. Det anbefales å varsle tilstrekkelig areal, spesielt i traseen tilknyttet gang- og sykkelvegen.

I reguleringsprosessen stilles det blant annet krav om støyrapport, ROS-analyse, VA-rammeplan, perspektiver som viser fjernvirkning for omgivelsene og geoteknisk rapport. Kommunen støtter redegjørelsen i planinitiativet om at planen ikke utløser behov for konsekvensutredning.