

Planinitiativ

MOGREINA IDRETTSHALL, ULLENSAKER KOMMUNE

DETALJREGULERINGSPLAN

21.08.2025

Innhold

1	Formålet med planen	3
2	Planområdet og omgivelser	3
2.1	Beliggenhet	3
2.2	Stedets karakter	5
2.3	Topografi og landskap	6
2.4	Planavgrensning	6
3	Plansituasjon og føringer	7
3.1	Relevante overordnede føringer	7
3.2	Regionale planer	8
3.3	Kommunale planer	9
3.4	Gjeldende reguleringsplaner	10
4	Planlagte tiltak	11
4.1	Planlagt bebyggelse	11
4.2	Planlagte uteområder, adkomst og parkering	12
5	Virkninger på omgivelsene	13
6	Samfunnssikkerhet og beredskap	13
7	Planprosess og medvirkning	14
8	Vurdering av behov for konsekvensutredning	14

1 Formålet med planen

AFRY Ark Studio utarbeider, på oppdrag fra Ullensaker kommune, detaljreguleringsplan for ny flerbrukshall på Mogreina. Formålet med planen er å legge til rette for utbygging av et offentlig idrettsanlegg med innendørs aktivitetsflate på 25x45 meter og tilhørende fasiliteter. Det skal også ses på løsninger for adkomst og parkering, samt forholdet til nærliggende skole og barnehage.

Flerbrukshallen er skissert plassert på fire eiendommer like nord for Mogreina skole, der det i dag er et tidligere kommunal barnehagebygg, en kommunal flermannsbolig, og en enebolig.

Det har tidligere blitt sett på andre løsninger for plassering av flerbrukshallen, men disse har vist seg å ha flere ulemper enn det aktuelle løsningsforslaget.

2 Planområdet og omgivelser

2.1 Beliggenhet

Planområdet ligger på Mogreina i Ullensaker kommune, en mil nord for Jessheim og fire mil nordøst for Oslo. Mogreina består hovedsakelig av eneboliger, hvorav en tredel ble bygget på 1970-tallet, en tredel på 1990-tallet, og en tredel på 2010-tallet.

Det går to hovedveier gjennom området: fv. 1551 Trondheimsvegen og kv. 12275 Sørbakkvegen. Ved krysset mellom disse to ligger både Mogreina skole og Norlandia Mogreina barnehage, samt en parkeringsplass. Hoveddelen av bebyggelsen i grenda er lokalisert rundt Sørbakkvegen nordvest for Trondheimsvegen, rett vest for avkjøring 53 på E6.

Trondheimsvegen har fartsgrense 60 km/t gjennom området, mens småveiene hovedsakelig har 30-sone. E6 som går forbi har fartsgrense 110 km/t. Dermed er det noe støy i området, og deler av planområdet omfattes av både rød og gul støysone for vegtrafikk. I tillegg ligger det innenfor gul sone for skytebanestøy.



Figur 1: Kart over regionen.

Ved planområdet ligger det to bussholdeplasser: Mogreina og Mogreina skole. Begge er plassert i nærheten av krysset mellom Trondheimsvegen og Sørbakkvegen. Fra førstnevnte går det buss mellom Jessheim og Eidsvoll hvert kvarter, mens sistnevnte brukes av skolebusser.

Øst for Trondheimsvegen er det et skogholt som strekker seg bort til E6. Det er i dag ingen bebyggelse her, men skogområdet er registrert som et viktig friluftslivsområde og brukes som rekreasjonsområde av skolen, barnehagen og øvrige beboere i grenda.

For å krysse Trondheimsvegen, eksempelvis for å komme seg til/fra skogholtet eller den nordgående bussholdeplassen, må man benytte en undergang like øst for Mogreina skole. Denne undergangen er mørk og bærer preg av manglende vedlikehold, og gangveiene på hver side er svært bratte. Det er ønskelig å se på muligheten for bedre løsninger for kryssing av Trondheimsvegen for myke trafikanter.



Figur 2: Ortofoto over nærområdet med planavgrensning i hvitt.

2.2 Stedets karakter

Mogreina består hovedsakelig av tradisjonell eneboligbebyggelse i 1-2 etasjer med trekledning. På østsiden av Sørbakkvegen er det noe nyere bebyggelse med mer moderne uttrykk og høyere tetthet.

På tiltaksområdet står det i dag en tidligere kommunal barnehage og en flermannsbolig med seks kommunale leiligheter, begge oppført i 2003, og to private eneboliger oppført i 2000.

Utenfor tettbebyggelsen i Mogreina er det dyrket mark og skog, og drøyt en kilometer sydover langs Trondheimsvegen ligger Mogreina kirke fra 1912.



Figur 3: Byggetomten sett mot nord fra Sørbakkvegen ved krysset med Skoleringen. Skjerm bilde fra Google Street View.



Figur 4: Byggetomten sett mot sørvest fra krysset mellom Sørbakkvegen og Løvenbergvegen. Skjerm bilde fra Google Street View.

2.3 Topografi og landskap

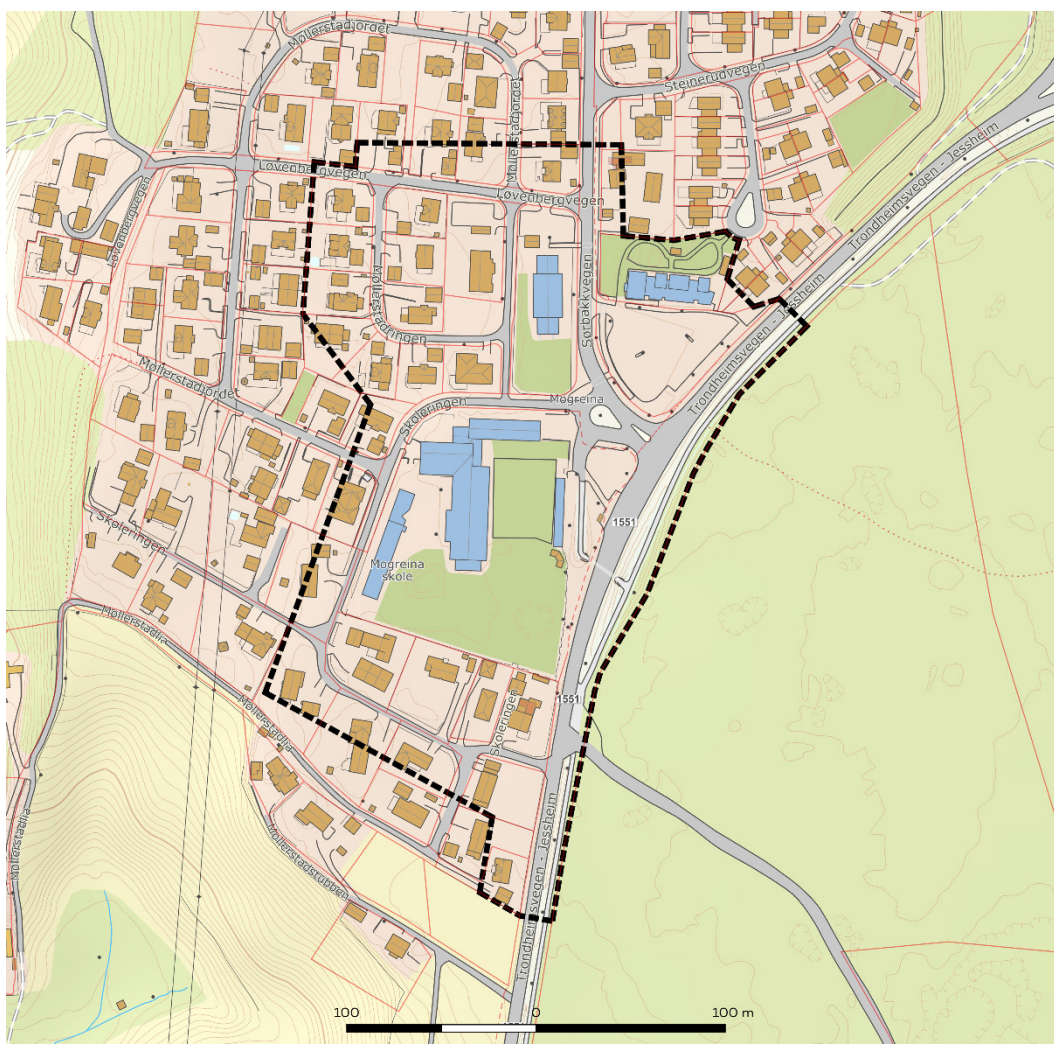
Topografien i området er flat. Vest for bebyggelsen skråner terrenget ned mot Hersjøen og elven Risa. Arealet mellom Trondheimsvegen og E6 er flatt og består av tett skog med bjørk og furu.

2.4 Planavgrensning

Planområdet er på 65 daa og omfatter:

- Mogreina skole og Norlandia Mogreina barnehage
- Deler av Sørbakkvegen, Skoleringen, Møllerstadringen, Løvenbergvegen og Trondheimsvegen, med hele eller deler av tiliggende eiendommer.
- Snuplass og parkeringsplass ved krysset Sørbakkvegen/Trondheimsvegen

Planavgrensningen er vist på kartet under:



Figur 5: Kart over nærområdet med planavgrensning i sort.

3 Plansituasjon og føringer

3.1 Relevante overordnede føringer

Statlige planretningslinjer for klima- og energiplanlegging og klimatilpasning av 28.09.2018

Kommunene, fylkeskommunene og staten skal gjennom planlegging og øvrig myndighets- og virksomhetsutøvelse stimulere til, og bidra til reduksjon av klimagassutslipp, samt økt miljøvennlig energiomlegging. Planleggingen skal også bidra til at samfunnet forbedres på og tilpasses klimaendringene (klimatilpasning).

Retningslinjer for behandling av luftkvalitet i arealplanlegging (T-1520) av 25.04.2012

Hensikten med anbefalingene i retningslinjene er å sikre og legge til rette for en langsiktig arealplanlegging som forebygger og reduserer lokale luftforurensningsproblemer.

Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442/2021) av 11.06.2021

Retningslinjene gir blant annet føringer om maksimumsgrenser for støy, og legge til rette for en langsiktig arealdisponering og planlegging av det fysiske miljø som fremmer trivsel og bokvalitet, forebygger helsekonsekvenser av støy, samt ivaretar og utvikler gode lydmiljøer og stille områder.

Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen, vedtatt 20.09.1995

Retningslinjene stiller krav til hvordan barn og unge skal ivaretas i planleggingen. Dette innebærer blant annet å sikre et oppvekstmiljø som gir trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger og sikrer tilbud og muligheter som samlet kan gi den enkelte utfordringer og en meningsfylt oppvekst uansett bosted, sosial og kulturell bakgrunn. Det skal i barns nærmiljø finnes arealer hvor barn kan utfolde seg og skape sitt eget lekemiljø. Det forutsettes blant annet at arealene er store nok, egner seg for lek og opphold, gir muligheter for ulik type lek på ulike årstider, kan brukes av ulike aldersgrupper, og gir mulighet for samhandling mellom barn, unge og voksne.

Nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging 2023-2027, vedtatt 20.06.2023

Regjeringen skal hvert fjerde år legge frem nasjonale forventninger til regional og kommunal planlegging for å fremme en bærekraftig utvikling i hele landet, i henhold til plan- og bygningsloven § 6-1. De nasjonale forventningene skal følges opp i fylkeskommunens og kommunens arbeid med planstrategier og planer, og legges til grunn for statlige myndigheters medvirkning i planleggingen. Forventningene som fremgår er i første rekke rettet mot planlegging som verktøy for helhetlig og bærekraftig utvikling. Det arbeides kontinuerlig med å gjøre FNs bærekraftsmål som del av grunnlaget i samfunns- og arealplanleggingen.

Retningslinjer nr.2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar, revidert 22.05.2014

Retningslinjene sier hvordan flom- og skredfare bør greies ut og tas hensyn til i arealplaner. De bygger på reglene i plan- og bygningsloven og kravene til trygghet mot flom og skred som er gitt i byggeteknisk forskrift (TEK17) med tilhørende retningslinjer.

Nasjonal jordvernstrategi, vedtatt 2021

Med bakgrunn i utfordringer for verdens matproduksjon, arealgrunnlaget for jordbruk i Norge, arealendringer, omfang og utvikling av omdisponering og nydyrking, vedtok regjeringen ny Nasjonal jordvernstrategi i 2021. Nasjonalt jordvern mål er ytterligere forsterket, og omdisponering av dyrka jord skal ikke overskride 3000 dekar per år.

Naturmangfoldloven av 19.06.2009

Formålet med planen er at naturen med dens biologiske, landskapsmessige og geologiske mangfold og økologiske prosesser tas vare på ved bærekraftig bruk og vern, også slik at den gir grunnlag for menneskenes virksomhet, kultur, helse og trivsel, nå og i fremtiden.

Nasjonal transportplan 2022-2033, vedtatt 19.03.2021

Nasjonal transportplan 2022-2033 er en plan for hvordan man de neste tolv årene skal arbeide i retning av det overordnede målet for transportsektoren, som er et effektivt, miljøvennlig og trygt transportsystem i 2050. Transportplanen gir rammene for utviklingen av transportsystemet og –tilbudet i tolvårsperioden, med spesiell vekt på prioriteringer i de første seks årene. NB: Ny Nasjonal transportplan 2025-2036 legges frem våren 2024.

3.2 Regionale planer

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus, vedtatt desember 2015

Planens hensikt er å bidra til at matutbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Transportsystemet skal være effektivt, miljøvennlig, med tilgjengelighet for alle og med lavest mulig behov for biltransport. Det skal bygges videre på dagens struktur med levende lokale byer og tettsteder.

Regional plan for fysisk aktivitet, idrett og friluftsliv i Akershus 2016-2030, vedtatt 19.12.2016

Planen skal legges til grunn for regionale organers virksomhet og kommunal og statlig planlegging og virksomhet. Akershus skal være et levende velferdssamfunn med fysisk aktivitet som en naturlig del av dagliglivet i alle livets faser. Planen har de tre likestilte målene: aktivitet, areal og anlegg, og kompetanse og kunnskap. Formålet er å utvikle Akershus til et bærekraftig fylke og et godt sted å leve.

Regional plan for klima og energi i Akershus, vedtatt 18.06.2018

Planen bidrar til å stake ut en felles retning for klimaarbeidet i fylket. Det må utarbeides strategier for å tilpasse klimaendringene som kommer, og denne planen tar for seg de største utslippskildene i Akershus og hvor de største utslippskuttene kan gjøres.

Regional plan for kulturminner og kulturmiljø i Akershus, vedtatt 25.11.2019

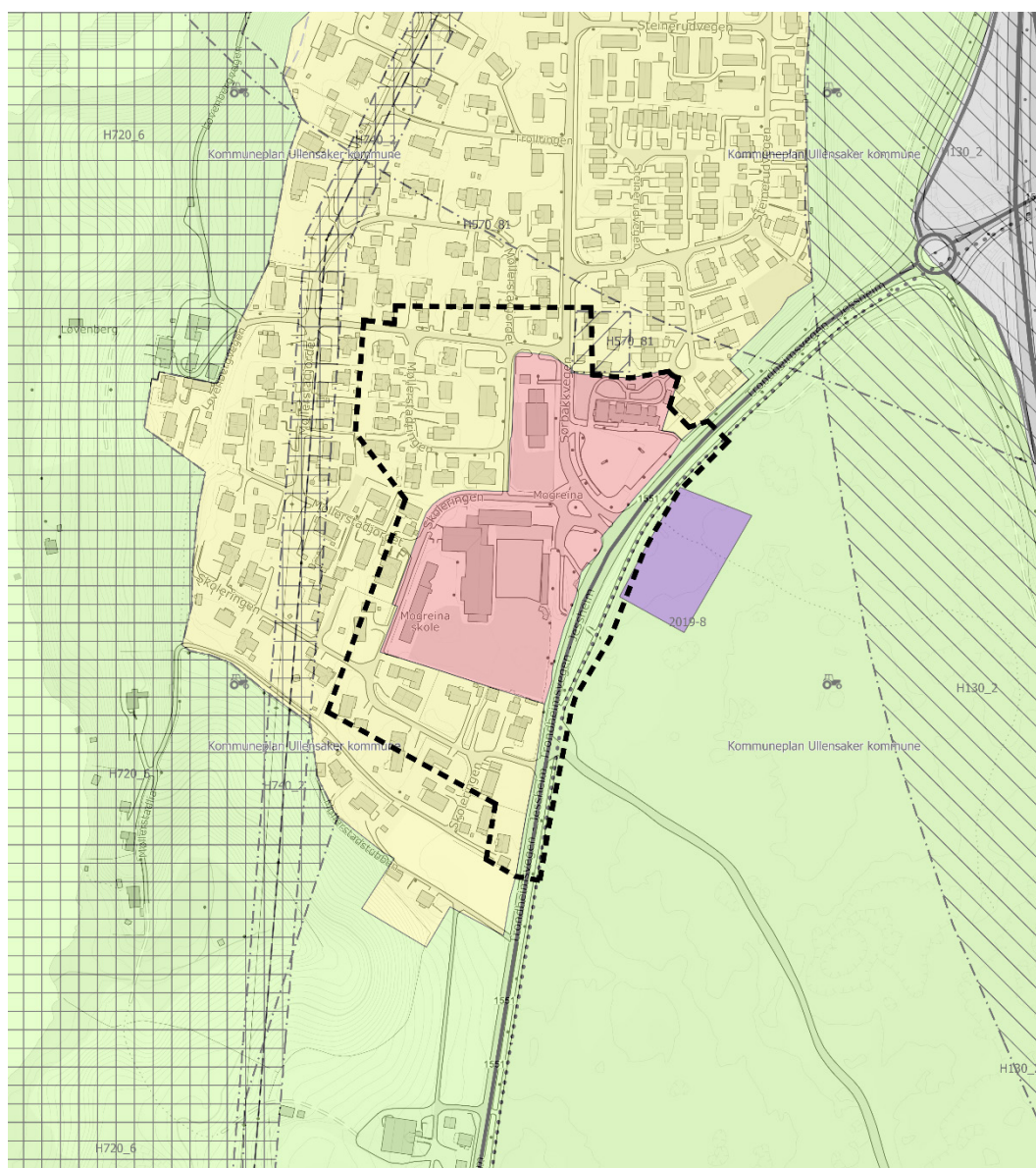
Planen tar for seg strategier, retningslinjer og handlingsprogram for kulturminner og kulturmiljøer. Planen legger til rette for å ta vare på og bruke kulturminner som positiv ressurs i Akershus, som igjen skal bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskaping.

Regional landbruksstrategi 2021-2030 for Viken, godkjent i fylkestinget 24.11.2021

Strategien viser retning for hvordan landbruket i Viken skal utvikles mot 2030. Strategien har fokus på primærnærings rolle i det grønne skiftet, og hvordan sjølforsyningsgraden på norske ressurser i regionen kan økes. Landbruksstrategien peker på langsiktige samfunns mål for Viken fylkeskommune.

3.3 Kommunale planer

I kommuneplanens arealdel for 2021-2030 er planområdet avsatt til boligbebyggelse, offentlig eller privat tjenesteyting, og LNFR-areal. Den delen av planområdet som er avsatt til LNFR-areal er allerede nedbygget og består av veiareal.

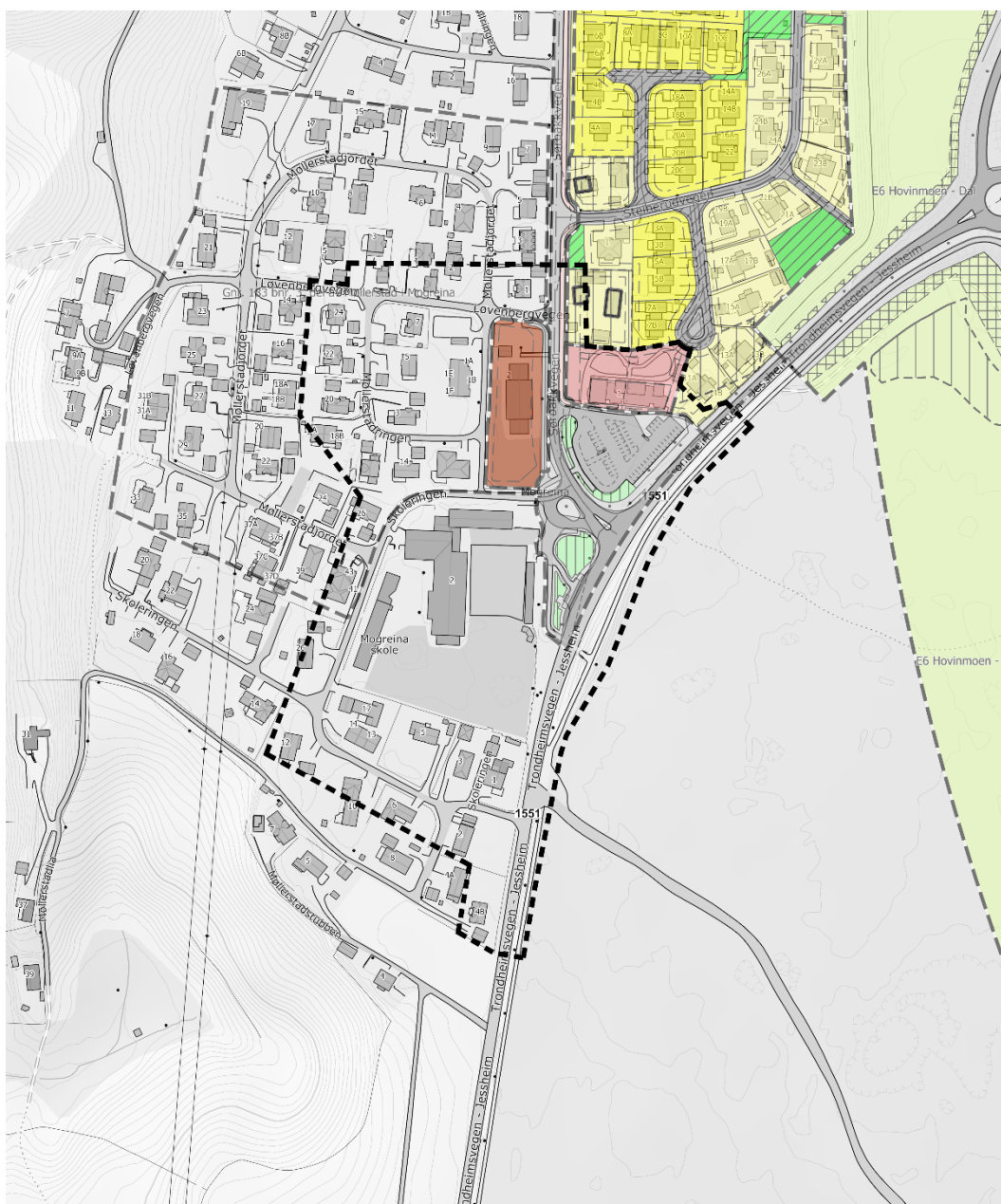


Figur 6: Kart over gjeldende kommuneplan med planavgrensning i sort.

3.4 Gjeldende reguleringsplaner

Planområdet dekker hele eller deler av følgende vedtatte reguleringsplaner:

- Plan 173: *Gnr. 183 bnr. 3, del av Møllerstad i Mogreina*, ikrafttredelsesdato 25.03.1996.
- Plan 215: *Barnehagetomt i Mogreina*, ikrafttredelsesdato 17.06.2002.
- Plan 250: *Parkeringsplass/bussnuplass ved Mogreina skole*, ikrafttredelsesdato 26.09.2005.
- Plan 295: *Sørbakkvegen Øst*, ikrafttredelsesdato 26.10.2009.
- Plan 310: *Sørbakkvegen nord*, ikrafttredelsesdato 07.09.2015.
- Plan 332: *Barnehage Mogreina*, ikrafttredelsesdato 30.04.2012.



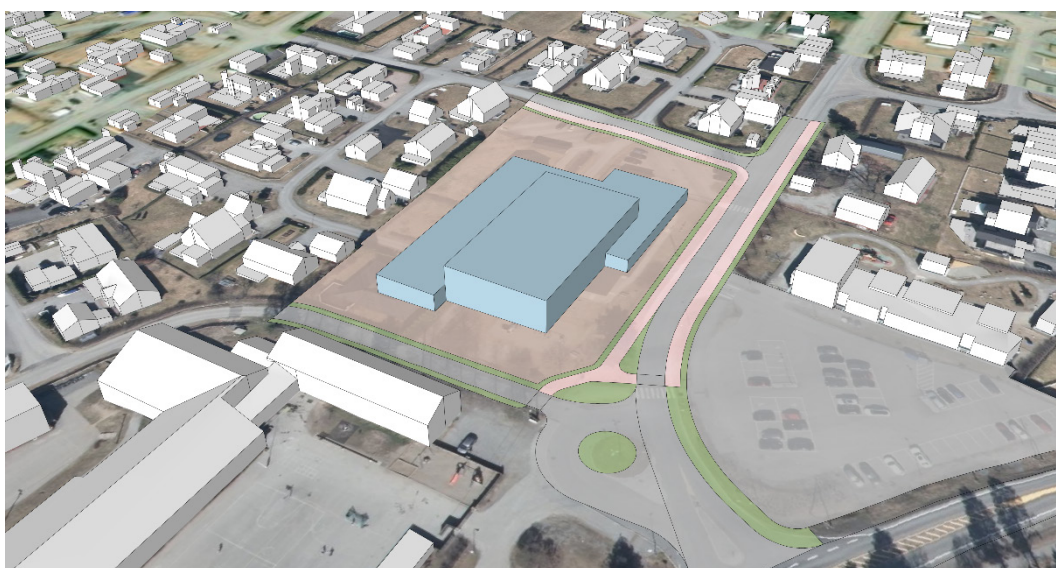
Figur 7: Kart over gjeldende reguleringsplaner med planavgrensning i sort.

4 Planlagte tiltak

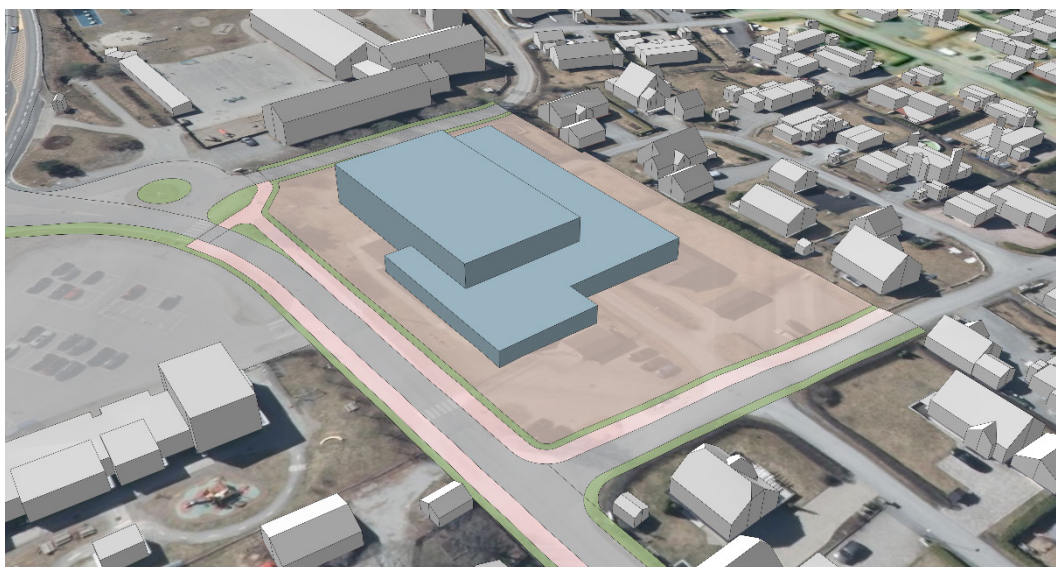
4.1 Planlagt bebyggelse

Det er planlagt utbygging til flerbrukshall med aktivitetsflate på 25x45 meter og tilhørende fasiliteter som garderobe, WC og lager. Bygget er skissert plassert på fire eiendommer rett nord for Mogreina skole. På disse eiendommene står det i dag et barnehagebygg, en flermannsbolig med seks leiligheter, og en enebolig.

Det er skissert et bygg med grunnareal på ca. 2600 m², og en høyde på opptil ca. 10 meter. Innvendig programmering av rom og fasiliteter vil ses nærmere på i den videre prosessen. Det er viktig å hensynta avstand til eksisterende bebyggelse når det gjelder nærvirkning, solforhold og tilpasning til eksisterende omgivelser.



Figur 8: Illustrasjon av foreløpig skissert bebyggelse og ny vegutforming, sett mot nord.



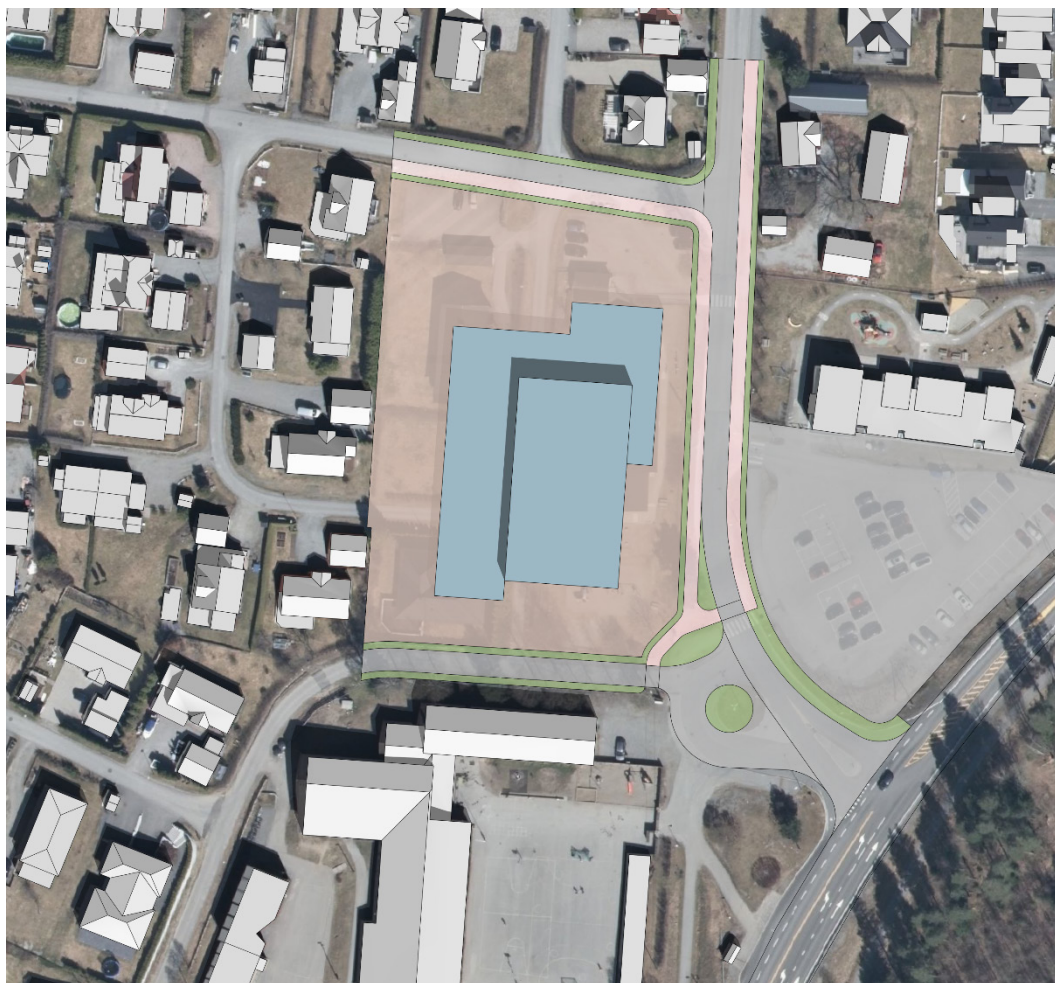
Figur 9: Illustrasjon av foreløpig skissert bebyggelse og ny vegutforming, sett mot sørvest.

4.2 Planlagte uteområder, adkomst og parkering

Det legges opp til et mindre uteområde i tilknytning til flerbrukshallens inngangsparti. Her vil det også være passende å etablere sykkelparkering. Innen kortest mulig avstand fra hovedinngangen skal det også være tilstrekkelig med parkeringsplasser som er utformet og reservert for forflytningshemmede. Antall plasser og plassering av disse vil det ses nærmere på i løpet av planarbeidet. For øvrig parkering er det planlagt å benytte eksisterende parkeringsplass like øst for byggetomten.

For å bedre trafiksikkerheten i forbindelse med bevegelser mellom skolen og flerbrukshallen kan det bli aktuelt med endringer i kjøremønster. Et alternativ er da å stenge Skoleringen på nordsiden av skolen. Dette, samt andre løsninger for kjøremønster og adkomst, vil det ses nærmere på.

Ettersom det planlegges å rive det eksisterende barnehagebygget kan det utløses behov for utvidelse av utearealet for den nye barnehagen på østsiden av Sørbakkvegen. Dette kan muligens løses ved å omdisponere deler av eksisterende parkeringsplass. Det må da ses på nye løsninger for parkering for å sikre tilstrekkelig antall plasser i forhold til behovet.



Figur 10: Oversiktsillustrasjon av foreløpig skissert ny bebyggelse og vegutforming.

5 Virkninger på omgivelsene

Tiltaket er ment å være positivt for beboerne på Mogreina, og vil tilføre nye funksjoner til grenda. Flerbrukshallen vil være et nytt samlingspunkt for lokalbefolkningen, da spesielt barn og ungdom. Mogreina skole har i dag problemer med den nåværende gymsalen, og det er et stort ønske om nye fasiliteter for fysisk aktivitet.

Utbyggingen er planlagt på et område i kommunalt eie, der det i dag står et barnehagebygg, en flermannsbolig med seks leiligheter og to eneboliger. Dersom flermannsboligen rives, vil dagens beboere i de seks leilighetene flyttes til nye boliger i kommunen. Barnehagebygget er den tidligere kommunale Mogreina barnehage, som er erstattet av den private Norlandia Mogreina barnehage. Denne har i dag 101 barn, hvorav 71 små, og ytterligere 7 startet våren 2025. Med dagens barnetall er det nødvendig å bruke både bygg og uteområder for både den nye og den gamle barnehagen for å oppfylle kravene i arealnormen, og det må derfor ses på løsninger for å sikre tilstrekkelig inne- og uteareal for den nye barnehagen. Det er igangsatt avklaringer med Norlandia om kapasitet og erstatningsarealer, samt mulig sambruk av den nye flerbrukshallen.

Det foreslåtte bygningsvolumet er skissert med en høyde på opptil 10 meter, noe som er høyere enn den omkringliggende bebyggelsen. Avhengig av romprogrammeringen kan det være at bygget vil få ulike høyder på hver side. Dersom hallen legges mot én side vil de andre sidene kunne få en nedtrapping med lavere takhøyde, noe som kan være positivt for nærliggende bebyggelse. Det må ses på løsninger for optimalisering av påvirkningen på omkringliggende omgivelser, gjennom plassering av bygget, programmering av volumene, utforming av fasader og valg av materialer.

I forbindelse med prosjektet vil det også ses på nye løsninger for trafikk i området, inkludert gående og syklende. En eventuell stenging av Skoleringen mellom skolen og flerbrukshallen medfører behov for endrede kjøremønstre i området, og dette må utredes nærmere. Det er planlagt å benytte parkeringsplassen ved Mogreina barnehage som primær parkeringsløsning. I tillegg vil det anlegges parkeringsplasser for forflytningshemmede tilknyttet inngangen til flerbrukshallen. Disse plassene, samt øvrig kjøring til og fra flerbrukshallen, kan medføre noe økt trafikk i området, og det vil derfor bli sett på avbøtende tiltak for å minimere ulempene her.

Det foreslåtte tiltaket vil være positivt for spesielt elevene på Mogreina skole. Den eksisterende gymsalen på skolen er, ifølge skolens ledelse, ikke god nok for dagens bruk, og det er derfor et stort ønske om nytt anlegg. Tiltaket åpner også for at flere ulike fritidsaktiviteter kan foregå i flerbrukshallen.

6 Samfunnssikkerhet og beredskap

Det vil i forbindelse med planarbeidet utarbeides en ROS-analyse for å ivareta hensynet til risiko og sårbarhet.

7 Planprosess og medvirkning

Krav til medvirkning er forankret i plan- og bygningsloven av 2008 kapittel 5, og prosessen vil følge denne. Oppstart av planarbeidet offentliggjøres etter lovens krav gjennom annonsering i Romerikes Blad og på kommunens nettsider. Grunneiere, naboer og andre interessenter vil bli varslet med digitalt brev. Aktuelle offentlige organer og høringsinstanser får elektronisk varsel.

Brukere og naboer til området oppfordres til å komme med innspill som vil bli vektlagt og, om mulig, implementert i planforslaget. Det er ønskelig med kontinuerlig dialog og arbeidsmøter med planavdelingen gjennom hele prosessen, samt øvrige etater ved behov.

Det er ingen vesentlige interesser som påvirkes av tiltaket unntatt naboer, skole og barnehage. Offentlige organer fra standard varslingsliste for offentlige organer/høringsinstanser skal varsles om planoppstart.

Det planlegges en utvidet medvirkningsprosess med befaringer, møter og samtaler. Gjennomføring av dette vil fastsettes i videre planprosess.

8 Vurdering av behov for konsekvensutredning

Etter gjennomgang av forskrift om konsekvensutredninger, jf. §§ 6 og 8, naturmangfoldloven og kulturminneloven har man kommet frem til at tiltaket ikke har vesentlige virkninger på miljø og samfunn, og at det dermed ikke utløser behov for konsekvensutredning.

I tidligere planprosess for Mogreina idrettshall ble det konkludert med at tiltaket utløste behov for konsekvensutredning, med bakgrunn i at det da ble foreslått nedbygging av dyrkbar jord som var regulert til LNFR-formål. Nå foreslås det utbygging på allerede bebygget område, og de samme konsekvensvurderingene gjelder dermed ikke her. Selv om det ikke gjennomføres konsekvensutredninger, vil det likevel bli gjort nøye vurderinger av tiltakets virkninger i planbeskrivelsen.