



Afry Norway As
Andreas Bjørne Jacobsen
Postboks 18 Lilleaker
0216 Oslo

Deres ref.:

Vår ref.:

25/3950 - 16

Saksbehandler:

Sindre Cedell

Dato:

21.08.2025

Referat fra oppstartsmøte for Mogreina idrettshall gnr 183 bnr 77

Sakstittel: Mogreina idrettshall gbnr. 183/77	Gnr./bnr.: 183/77
Forslagsstiller: Ullensaker kommune	Fagkyndig:
Møtedato: 19.06.2025	Møtested: Ullensaker kommune rådhus
Referatdato: 04.07.2025	Referent: Sindre Cedell

Til stede:

Navn	Firma og rolle	Epost-adresse
Andreas Bjørne Jacobsen	AFRY Ark Studio, fagkyndig	andreas.jacobsen@afry.com
Irene Norberg	AFRY Ark Studio, fagkyndig	irene.norberg@afry.com
Irina Håkonsen	Ullensaker kommune (UK) forslagsstiller	Irina.Hakonsen@ullensaker.kommune.no
Sindre Cedell	UK, saksbehandler	Sindre.Cedell@ullensaker.kommune.no
Ståle Hassel Fosli	UK, tospannspartner	Stale.Fosli@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Ullensaker kommune har mottatt planinitiativ og bestilling av oppstartsmøte for Mogreina idrettshall gbnr. 183/77, den 7. mai 2025.

Oppstartsmøtet ble gjennomført 19. juni 2025, kl. 10:00 på Ullensaker rådhus.

Dagsorden for møtet var basert på det materialet innsendt med bestillingen av oppstartsmøte, og ettersendelse 21. mai 2025. Det innsendte materialet var oppe til vurdering i en intern høring, og i et internt formøte, før avholdelse av oppstartsmøtet.

Planstatus

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. Planområdet dekker hele eller deler av flere vedtatte reguleringsplaner.

Planforslaget

AFRY Ark Studio utarbeider, på oppdrag fra Ullensaker kommune, detaljregulerings-plan 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, med tilhørende uteareal, er skissert plassert på fem eiendommer like nord for Mogreina skole, der det i dag er et gammelt barnehagebygg, en kommunal flermannsbolig, og to private eneboliger.

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.

Premissgivende for planen er blant annet løsning for å oppfylle kravene i arealnormen for barnehagen. (se kap. 5) Det samme gjelder løsning for parkering, parkeringsdekning, og adkomst, med mulig stenging av Skoleringen. (se kap. 4.2)

Avklaringer

Under følger tilbakemeldingene fra kommunen gitt i oppstartsmøte i sin helhet. Enkelte tilbakemeldinger er noe utdypet i referatet, grunnet kompleksitet.

Planinitiativet

Viktig at formål og løsning gir fleksibilitet.

Det forventes at det vil komme ny forskrift om Tilfluktsrom innen kort tid. Planforslaget må gi rom til å løse alternative nye krav til tilfluktsrom, både med utnyttelse og bestemmelser. (Utnyttelse under bakken.) Viktig at planen hjemler eventuell etablering av tilfluktsrom.

Det forventes at tiltaket tilpasses området og eksisterende boligbebyggelse i størst mulig grad, og at det største volumet og høydene blir trukket mot skolen i sør.

Planavgrensningen

Kommunen er positive til forslaget til planavgrensningen som foreslått i planinitiativet. Positivt med stor planavgrensningen. Det er hensiktsmessig at varslet planavgrensning er tilstrekkelig for prosjektet og de forhold som må håndteres i planprosessen.

Kommunen er også positive til at en regulerer skolen i samme omgang. Her må det avklares hvor detaljert medfølgende bestemmelser skal være, og alternativ rekkefølgebestemmelser.

Kommunens tilbakemelding på planinitiativet.

Regulering

- **Blågrønn faktor (BGF) og overvannshåndtering:** Kommunen har vedtatt krav om blågrønn faktor for alle nye reguleringsplaner. Planinitiativet omtaler ikke BGF.
- **Detaljeringsnivå:** Det kan være greit i minne om at utnyttingsformålet ikke trenger å være veldig detaljert i dette tilfellet. For eksempel betyr romprogrammet lite i forbindelse med reguleringsplan. **Det må utarbeides skisser for max volum og høyder.**
- **Tilgjengelighet: Tilgjengelighet på uteområder og adkomst (universell utforming) til området må vektlegges.**
- **Medvirkning:** Det stilles noe strengere krav til medvirkning enn minimumskravene. **Det bør minimum avholdet et møte slik at naboer/andre blir orientert om ønsket utvikling og kan komme med innspill.**
- **Fremdrift:** Det hadde vært svært nyttig om de **skisserte en fremdriftsplan slik at vi kan avstemme om vi har like forventninger.**
- Trafikksituasjonen må sees på. Trafikksituasjonen for skolen fungerer ikke slik den er løst i dag med buss, Kiss & Ride osv.
- Barnehagen (Norlandia) må ha utvidet uteoppholdsarealer og trafikksikker er løsninger.

Plan og samfunnsutvikling

- *Forhold til Kommuneplanen:*
 - Deler av arealet hvor idrettshallen er skissert er avsatt til boligformål i gjeldende kommuneplan. Dersom arealet omreguleres til annet formål, må dette omtales.
- *Medvirkning:*
 - Tiltakshaver bør være mer proaktiv når det kommer til medvirkning. Lokale lag og foreninger bør inviteres tidlig i prosessen for å styrke deres reelle medvirkning i prosjektet. Dette kan bidra til økt kunnskap om behov, bruk og kvaliteter som er viktig å ta hensyn til eller ivareta.
- *Trafikksikkerhet:*
 - Det er viktig at idrettshallen, skolen og barnehagen sees på under ett, og at veisystemet og trafikksikkerheten innenfor hele området ivaretas i det videre planarbeidet. Det er mange diffuse flater (asfalterte overskuddsareal), som med fordel kan strammes opp for å tydeligere skille mellom arealer for gående, opphold, og biltrafikk (venteareal, parkering, av- og pålessing etc.)
 - Det må forventes at hallen benyttes av lag og foreningen utenfor Mogreina (fra Ullensaker og Nannestad), det gjør at idrettshallen vil kunne generere økt trafikk med både personbiler og busser. Hensynet knyttet til parkering for buss bør ivaretas, og drop-off sone for bil.
 - Det er fint om parkering kan samlokaliseres og at de ulike funksjonene bruker felles soner for av- og pålessing. På den måten kan man sikre mest mulig bilfrie og trafikksikre arealer rundt skolen, idrettshallen og barnehagen.

- En ny idrettshall med flere funksjoner vil kunne være et trekkplaster for barn og unge i hele kommunen. Tilgjengeligheten og fremkommeligheten for gående mellom bussholdeplass og idrettshallen må dermed være trygg og attraktiv. Det må sees på hvordan en kan øke attraktiviteten for gående i området, særlig knyttet til undergangen under Trondheimsvegen (utforming, belysning ol.).
- Ettersom planområdet inneholder funksjoner som skole og barnehage, er det viktig at trafiksikkerheten også ivaretas i byggeperioden.
- *Sykkelparkering:*
 - Flere barn og unge kommer til å benytte sykkel for å komme seg til og fra idrettshallen. Det er viktig at sykkelparkeringen utformes på en god måte beskyttet mot vær, og som gjør at det oppleves trygt å parkere sykkelen (f.eks. innendørs sykkelparkering/ sykkelbokser, parkering under tak ol.). Trafiksikkerheten ved sykkelparkeringen må også ivaretas.
- *Uteoppholdsareal for barnehagen:*
 - Det er viktig at det jobbes aktivt med utformingen av uteoppholdsarealet for barnehagen og at det er avsatt tilstrekkelig arealer til lek og opphold.
- *Tilpasning til eksisterende bebyggelse:*
 - Idrettshallen vil bli en massiv konstruksjon som lett kan oppleves som en vegg mot tilgrensende eneboligbebyggelse. Det er et bygg som vil skille seg fra tiliggende bebyggelse, det er derfor viktig at volumer, sol-/skyggeforhold ol. vurderes tidlig i prosessen. God arkitektonisk utforming og bruk av grønne strukturer vil kunne dempe volumene og sikre bedre tilpasning.
 - Videre er det positivt at det vurderes flere funksjoner i bebyggelsen.
- *Energi og klimatilpasning:*
 - Det vises til kommuneplanens bestemmelser om krav til energiutredning for bebyggelse over 1000m².
Ved utbygginger som samlet utgjør over 1000 m² oppvarmet BRA, skal det utarbeides en energiutredning. Energiutredningen skal dokumentere forbruk og forsyning av energi til stasjonær bruk. Energiutredningen skal fokusere spesielt på:
 - *redusere behovet for «tilført energi» ved å utnytte lokal fornybar energi*
 - *utveksling/sambruk av energi i området*
 - I prosjektet bør en se på hvordan tilført energi kan reduseres, og muligheter for sambruk/ utveksling av energi mellom byggene (idrettshallen og skolen ev. barnehagen). Idrettshallen vil potensielt kunne ha store takflater som kan utformes grønne (for å håndtere overvann), med f.eks. monterte solcellepanel.
 - Grønne vegger og tak kan utgjøre en del av BGF (Blågrønn faktor)/ overvannshåndteringen og den arkitektoniske utformingen.

Bymiljø forvaltning VEG

- Trafikkavviklingen i området rundt Mogreina skole byr på en del utfordringer allerede i dag. Plasseringen av drop-off sonen på østsiden av Sørbakkvegen er uheldig, den eksisterende buss-snuplassen blir brukt som **dop-off og det fører til**

konflikter mellom privatbiler og taxi/buss, ansattparkering til skolen har en avkjøring som motstrider trafikkreglene.

- En ny idrettshall og en eventuell tilpassing av Norlandia barnehagens uteområder og dermed endringer av den kommunale parkeringsplassen kommer til å påvirke trafikkmønstre i området. **Trafikkavviklingen i området skal vurderes og optimeres i sin helhet. Trafikksikkerhet for myke trafikanter skal prioriteres.** En fungerende drop-off/leverings-løsning ansees som viktig på Mogreina, siden tettstedets struktur og skolekretsens størrelse fører til at Mogreina skole har en høy andel elever som har skoleskyss eller blir levert til skolen av foresatte.
- Gang-/sykkelanlegg på vestsiden av Sørbakkvegen (regulert i PlanID 215, 2002) skal tas med i ny regulering (tilpasset til dagens krav, ev. hensiktsmessig med grøft pluss GS-veg istedenfor fortau pga. overvannshåndtering, må utredes).
- Siden halvparten av **Møllerstadringen kommer til å tilfalle tomten til idrettshallen, skal det vurderes å omregulere den gjenværende delen til felles avkjørsel.** Behov for snumulighet må vurderes, her henviser vi til uttalelse fra renovasjon (renovasjonsløsning for husnummer 14-24 og 3-7 blir påvirket av en endring i vegnettet). En annen mulighet som kan sees på, er å knytte sammen resten av Møllerstadringen med Skoleringen (via tomt husnummer 14). Å stenge Skoleringen mellom Sørbakkvegen og Møllerstadjordet er et tiltak som bymiljø forvaltning stiller seg positivt til å utrede, selv om det påvirker den eksisterende renovasjonsløsningen til skolen, som eventuelt må tilpasses.

Renovasjon

- Det fremlagte forslaget for plassering av den nye idrettshallen **forutsetter frafall av en del av Møllerstadringen**, noe som gjør den resterende delen av veien ikke kjørbare for en renovasjonsbil. Det vil fremdeles være 8 eiendommer som vil ha utkjøringer i Møllerstadringen, og vil dermed også ha sine beholdere plassert ved denne veien.
- I denne forbindelsen vil det være **behov for å etablere enten en snumulighet (vendehammer) eller eventuelt en gjennomkjøring videre fra Møllerstadringen med tilkobling til Skoleringen.**

§ 13 i kommunens renovasjonsforskrift: «Kjørevei som skal benyttes i forbindelse med henteordningen må være gjennomgående, eller ha snuplass eller vendehammer tilpasset renovasjonsbil.»

Vann, spillvann og overvann.

- Til 1. gangs behandling av planen skal det som del av plandokumentasjon utarbeides en rammeplan for vann-, spillvann- og overvannshåndtering med godkjenning før behandling.
- Overvann skal håndteres etter 3. trinnsstrategien, og det skal dimensjoneres for 100-årsflom med klimapåslag. Områder for overvannshåndtering avsettes i plankart, f.eks som hensynssoner. Konsekvenser for evt. endring i flomveier i og ved planområdet ved tiltak skal vurderes, evt. med avbøtende tiltak som hensyntar utenforliggende områder.
- Vedr. vann er det ikke kapasitet for slokkevann 50 l/s i området. I henhold til vedtatt Hovedplan vann, avløp og vannmiljø 2025 – 2070 kan det ved etablering av en ny «østre» hovedledning vann mellom Hurdalssjøen og Hauerset/Hovinfjell etableres

kapasitet for slokkevann for Mogreina. Dette stipuleres i planen til tidsrommet 2025 – 2030. Her tas forbehold om tidspunkt og trasé ny vannledning fra VBA Hurdalssjøen, slik at **for gjeldende plan må det utredes lokale tiltak for å oppnå slokkevannskrav, som egen slokkevannstank el.l..**

- For slokkevann viser en til gjeldende retningslinjer og krav fra Ørbrann bl.a. dekning med slangeutlegg og adkomst/oppstilling for brannbil.
- Vedr. spillvann så er spillvannsystemet ved Mogreina overbelastet; Malthes PS er overbelastet. Det er utført en utredning av mulige tiltak i området. **I henhold til Hovedplan VAO skal kapasitet på infrastruktur spillvann etableres i forkant av utbygging.** Forsterking av avløpet fra Dal/Mogreina til Gardermoen renseanlegg er stipulert til tidsrommet 2025 – 2030. **Det tas forbehold om at kapasitet for spillvann er etablert før ny tilknytning tillates, dette som et rekkefølgekrav i planen.**

SEKSJON FOR SAMFUNNSSIKKERHET OG BEREDSKAP

- Anbefaling om bygging av tilflukts- eller dekningsrom, jf. de nye føringene blant annet fra Totalberedskapsmeldingen (Meld. St. 9 (2024-2025)).
Selv om forslag til nye forskriftsendringer om tilfluktsrom ikke enda er klare, ligger likevel føringene for det midlertidige fritaket for bygging av tilfluktsrom ved oppførelse av bygg med mer enn 1000 m2 bruksareal som anbefalt opphevet. Denne anbefalingen ble vedtatt i Justiskomiteen (Inst. 242 S (2024-2025)) og ble vedtatt på Stortinget den 6. mai.

Geodata

- Reguleringen og den fremtidige byggingen strekker seg over eiendomsgrenser. Berørte eiendommer skal sammenføres til en eiendom.
- Om det skal legges et areal fra 183/103 til eiendommen som det skal bygges på så bør dette arealet fradeles og sammenføres til eiendommen som skal bestå.

ADMINISTRASJON BARN OG UNGES HUS

- Det skal legges opp til brukermedvirkning fra barn og unge helt fra starten av prosjektet, slik at de får reell medvirkning til det.
- Anbefaler samtidig å se på muligheter om idrettshallen kan brukes til flere formål, som for eksempel kultur og musikk.

Miljørettet helsevern

- **Skoleringen må stenges for gjennomkjøring.**
- **Flerbrukshallen må godkjennes i henhold til Forskrift om helse og miljø i barnehager, skoler og skolefritidsordninger**, dersom den skal brukes av skolen eller barnehagen på permanent basis. I den forbindelse vil vi minne om at Mogreina skole har hatt en del utfordringer knyttet til radon.

Kultur

- Tilgrensende planområdet på gnr. 184/3 på den andre siden av Sørbakkvegen, ligger husmannsplassen Steinerud. Den består av en liten stuebygning og driftsbygning i tømmer. Begge har høy alder (1800-tallet) og høy autentisitet. Stuebygningen har et fint tilpasset, nyere tilbygg. Steinerud hører til det eldste sjiktet av bevart småkårsbebyggelse i kommunen, og bygningene er blant de best bevarte. Det har stor verdi at både stuebygning og driftsbygning er bevart. Autentiske tømmerlåver er

dessuten i dag sjeldne i alle sosiale kategorier. På bakgrunn av dette er Steinerud vurdert å ha høy verneverdi, og ligger i verneklasse 2 (VK2 – stor lokal/regional verdi) i kulturmiljøplanen.

- Verdien forsterkes ved at anlegget er del av et helhetlig miljø på Mogreina med bebyggelse i samme sosiale kategori. Utover 1800-tallet kom det mange plasser og småbruk langs hovedvegene i Ullensaker. Utviklingen i Mogreina er typisk, med en særlig etablering midt på 1800-tallet. I dag er det generelt få autentiske bygningsmiljøer som dokumenterer de minste plassene. Denne strekningen av Kongevegen utgjør unntaket og skiller seg ut med flere sjeldent autentiske representanter.
- Like nord for Steinerud, på gnr. 184/3, ligger plassen Østmo, med stuebygning og uthus med ytre preg fra tidlig etterkrigstid. Ettersom bygningene er noe endret, har de først og fremst verdi som del av plassbebyggelsen i området, og ligger i verneklasse 3 (VK3 – lokal verdi) i kulturmiljøplanen.
- Enda lenger nord, på gnr. 185/26, ligger plassen Sørbakk. Anlegget har en liten stuebygning og tofløyet driftsbygning med laftet rom for stall og fjøs, begge med høy autenticitet. Også Sørbakk er vurdert å ha stor verneverdi og ligger i VK2 i kulturmiljøplanen.
- Nybygget bør tilpasses omkringliggende kulturmiljøer i så stor grad som mulig. Det gjelder spesielt plassene Steinerud og Østmo, men fjernvirkning for Sørbakk bør også vurderes. Tilpasning kan f.eks. gjøres ved å trekke de høyeste volumene lengst mulig unna kulturmiljøene, og gjennom variasjon og gode materialvalg unngå at fasadene fremstår kompakte og monotone. Samtidig bør det etterstrebtes å gi nybygget et så dempet uttrykk som mulig, slik at det ikke krever «all oppmerksomhet» i tettstedslandskapet.

Mestringstorget

- Slik planinitiativet foreligger så vil en flermannsbolig (3209/183/76 Møllerstadringen 1 A-F) eid av Ullensaker kommune måtte rives. Dette er en bolig med 6 boenheter hvor alle blir brukt til kommunal boligutleie for vanskeligstilte på boligmarkedet. Boenhetene består av 4 to-roms og 2 tre-roms leiligheter hvorav aller per i dag er utleide. I de to tre-roms leilighetene bor det barnefamilier.
- Det er i dag et stort press på de kommunale utleieboligene i Ullensaker. Alle boliger er stort sett utleid til enhver tid. De få som står tomme gjør dette bare for en kort periode ved utføring av vedlikeholdsarbeid mellom utflytting av gamle leietakere og innflytting av nye leietakere.
- Det er også en sterk økning på søknader om kommunal bolig. I 2024 mottok kommunen 387 søknader om kommunalt disponerte boliger (alle boligtyper). Dette var en kraftig økning fra året før da vi ifølge KOSTRA-rapporteringen mottok 207 søknader.
- Dette medfører at mange må stå på venteliste for å få tildelt bolig etter at de har fått positivt vedtak på søknaden sin om kommunal bolig. Status per 30.04.2025 var at vi hadde 55 husstander på venteliste som ventet på ordinær kommunal bolig/ ROP-bolig.
- Det betyr at hvis Møllerstadringen 1A-F rives, så er det nødvendig at disse boligene blir erstattet av nye tilsvarende boliger i nærområdet før rivningen av eksisterende boliger gjennomføres. Disse boligene bør være eid av Ullensaker kommune (enten

ved nybygg eller kjøp). Vi opplever at de som i dag får vedtak om kommunal bolig stadig har større utfordringer og er vanskelig å bosette i ordinære borettslag/sameier. Eventuelle fremtidige boliger vi får gjennom tilvisnings-/tildelingsavtaler med private utbyggere vil heller ikke dekke opp behovet, da heller ikke disse kan bli brukt til bosetting av de med de største utfordringene til å tilpasse seg et ordinært bomiljø.

Vannmiljø

- *Regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken*
 - I planinitiativet **mangler regional vannforvaltningsplan for Innlandet og Viken 2022-2027 i punkt 3.2 Regionale planer**. Den regionale planen for vannforvaltning er et sentralt verktøy for helhetlig beskyttelse og bærekraftig bruk av vannmiljøet og vannressursene våre. Planen presenterer hvordan vannmiljøet og vannressursene i vannregionen skal forvaltes i et langsiktig perspektiv, slik at vi oppfyller målet om god økologisk og kjemisk tilstand i tråd med vannforskriften. Planen fastsetter miljømål for alle vannforekomstene i vannregionen. Alle myndigheter plikter å legge denne planen til grunn for sin saksbehandling, slik at målene nås.
- *Vannforskriften*
 - Tiltak som medfører fare for forurensning av vannforekomster eller som på annen måte kan påvirke/forringe vannforekomster **skal vurderes i henhold til vannforskriften**. Formålet med vannforskriften er å beskytte og om nødvendig forbedre miljøtilstanden i alle elver, innsjøer, grunnvann og kystnære områder. Det må gjøres en vurdering om tiltaket kan påvirke/forringe vannforekomster i nærheten, om tiltaket kommer i konflikt med miljømålene i vannforskriften og om vannforskriften § 12 om ny aktivitet eller nye inngrep kommer til anvendelse.
 - Tiltaksområdet kan ha avrenning til Hersjøen (vannforekomstID 002-4158-L) og videre til Risa (vannforekomstID 002-3789-R). I Vann-nett har Hersjøen moderat økologisk tilstand, og udefinert kjemisk tilstand. Risa har moderat økologisk tilstand og god kjemisk tilstand. Disse vannforekomstene ligger i vannområde Hurdalsvassdraget/Vorma, og er ansett som sårbare resipienter. Det er mål om at vannforekomstene skal oppnå god tilstand, og tiltakene i planen må ikke redusere muligheten for å nå miljømålene i vannforekomstene. I området ligger også grunnvannsforekomsten Hersjøen - Risa (vannforekomstID 002-994-G). Det er god kvantitativ og god kjemisk tilstand i denne vannforekomsten. Grunnvannet i området skal beskyttes mot forurensning og grunnvannsstanden skal ikke endres (heves eller senkes).
 - Avrenning fra området under anleggsarbeid vil kunne medføre midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til de nærliggende vannforekomstene. Problemstillingen om midlertidig påvirkning/utslipp av forurensning til vannforekomstene må innarbeides i miljøoppfølgingsplan eller andre miljødokumenter som legges til grunn for anleggsarbeidene, slik at nødvendige tiltak blir iverksatt for å ivareta vannmiljøet også i anleggsperioden. Behovet for avbøtende tiltak må vurderes.

Krav til dokumentasjon og føringer for den videre prosessen

Rapporter og utredninger skal vise nåværende situasjon og framtidig situasjon. De skal beskrive løsninger som sikrer at tiltaket er i tråd med lover og forskrifter. Rapportene og utredningene skal ha klare og tydelige konklusjoner. Forslagsstiller skal beskrive hvordan temaene i rapportene og utredningene er løst, i planbeskrivelsen til planforslaget,

- ROS-analyse
- Støyrappport
- Geoteknisk rapport: Legges inn i NADAG
- VA-rammeplan med overvannshåndtering med sikring av flomveger
- Trafikkanalyse
- Mobilitetsanalyse
- Teknisk plan: Dimensjonering av veg i henhold til felles kommunal vegnorm. Følgende tegningsgrunnlag skal alltid legges ved reguleringsplan: plan- og profil (C-tegninger), Normalprofil (F-tegning). Øvrig tegninger tilpasses enkelte plan. Modeller skal leveres som SketchUp eller CAD-modeller.
- Sol/skyggestudier
- Stedsanalyse
- Skjema og kartutsnitt som viser at krav til blågrønn faktor kan oppfylles iht. NS3845
- Situasjonsplan som viser renovasjonsløsninger og oppstillingsplass for brannbil
- Standardiserte illustrasjoner av maksimal utnyttelse innenfor planforslaget, jf. 7.6 i *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune*
- Utomhusplan

Vurdering om krav til konsekvensutredning

Kommunen har vurdert det innsendte materialet opp mot plan- og bygningsloven § 12-10 første ledd og §§ 4-1 og 4-2 med tilhørende forskrift.

Kommunen viser til og støtter forslagstillers vurdering av krav til konsekvensutredning, gitt i planinitiativet.

Kommunen har vurdert at planinitiativet ikke faller innenfor oppfangskriteriene for krav om KU.

Blågrønn faktor

Ullensaker kommune vedtok den 28. mars 2023 å innføre krav til blågrønn faktor i arealplan- og byggesaker. Blågrønn faktor skal utredes og leveres inn i Norsk standard NS 3845, som vedlegg til planforslaget til førstegangsbehandling. I reguleringsarbeidet kreves det kun at det dokumenteres at det er mulig å oppnå faktoren. Utrekningen av blågrønn faktor i reguleringsprosessen er ikke juridisk bindende og låser ikke løsninger eller tiltak. Måltallene som er gjeldende for deres planinitiativ er vurdert til **0,85 i BGF faktor**.

Oppstart av planarbeid

På bakgrunn av konklusjoner i oppstartsmøtet gir Ullensaker kommune tilslutning til oppstart av planarbeidet jf. pbl. § 12-8.

Planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen før varsling. Varslingsmaterialet bes oversendes saksbehandler i kommunen for godkjenning.

Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale.

Det skal varsles ev. opphevinger av planer.

Varsel om oppstart av planarbeid skal varsles i både Romerikes Blad og samtidig via avisens nettavis. Det skal varsles med minimum varslingsfrist på 4 uker ved ordinær varsling. Minimum 6 uker ved planprogram og KU. Det skal også legges ved tid ved ferie da denne ikke medregnes i varslingstiden.

Den videre prosessen

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet. Ved endringer i planforslag ved eller etter offentlig ettersyn er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften. Forslagsstiller bes om å sende fakturaadresse til saksbehandler.

Det vises til *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune*. Denne finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Det vises til *Veileder for å utarbeide reguleringsplaner i Ullensaker kommune, Mal for annonse ved varsel om oppstart, og Mal for planbeskrivelse*. Disse finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Godkjenning av referat

Utkast til referat ble sendt ut til møtedeltakere 28.07.2025. Tilbakemelding ble gitt 07.08.2025. Endringer er delvis innarbeidet. Referatet er godkjent 21.08.2025.

Med hilsen

Sindre Cedell
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Kopi til

Ullensaker Kommune

Postboks 470

2051

Jessheim