



Norconsult AS
Postboks 626
1303 SANDVIKA

Deres ref.: Vår ref.: Saksbehandler: Dato:
 21/667 - 5 Sindre Cedell 25.05.2021

Referat Opstartsmøte Traavalleen

Forslagsstiller: Care Properties Finance AS (Norlandia)	Fagkyndig: Norconsult Jessheim
Sakstittel: Traavalleen	Gnr./bnr.: 142/3
Møtedato: 26. mai 2021	
Referatdato:	Møtested: Microsoft Teams-møte
	Referent: Ståle Fosli

Til stede:

Navn	Firma og rolle	E-postadresse
Benjamin Haffner	Folksom arkitektur AS, fagkyndig	Benjamin.haffner@folksom.no
Terje Johan Hermansen	Norconsult, fagkyndig	Terje.Johan.Hermansen@norconsult.com
Erlend Haugseth	Norlandia, forslagsstiller	Erlend.Haugseth@norlandia.com
Kjell Arve Aarebru	Ullensaker kommune (UK), VARV vann og avløp	Kjell.Arve.Aarebru@ullensaker.kommune.no
Anne Geissmann	UK, VARV vei	Anne.Geissmann@ullensaker.kommune.no
Trine Risebrobakken	UK, VARV renovasjon	Trine.risebrobakken@ullensaker.kommune.no
Oda Sarine Juvet	UK, Byggesaksavdelingen	Oda.Sarine.Juvet@ullensaker.kommune.no
Sindre Cedell	UK, saksbehandler	Sindre.cedell@ullensaker.kommune.no
Ståle Fosli	UK, tospannspartner	Stale.Fosli@ullensaker.kommune.no

Bakgrunn

Det ble gjennomført oppstartsmøte for gårds og bruksnummer 143/3 heretter kalt Travalleen den 26. mai 2021. Folksom arkitektur AS er plankonsulent i den kommende plansaken.

Utgangspunktet for saken er at Norlandia-kjeden deltok i konkurranse om å levere omsorgsboliger i Ullensaker kommune. Prosjektet vant og man ser nå på dette området for å realisere prosjektet. Området er i gjeldene kommuneplan avsatt til friområde nåværende. Forslaget følger ikke kommuneplanens føringer. Området er i dag regulert til friluftsområde i reguleringsplan Travbaneområdet, vedtatt 04. desember 2000.

Formannskapet

Grunnet at forslaget ikke følger overordnede føringer ble saken sendt til formannskapet for avklaring om videre prosess.

I prinsippavklaringssak PS 78/21, den 27. april 2021 vedtok formannskapet at planarbeidet kunne starte under visse forutsetninger.

Det tas forbehold om følgende:

- Etablering og tilrettelegging av en aktivitetspark sør i området som er åpen for allmennheten.
- En akebakke tilsvarende dagens haug med overskuddsmasser gjøres tilgjengelig på eiendommen.
- Tilstrekkelig VA-kapasitet avklares i forbindelse med regulering.

Planforslaget

Det er skissert et omsorgsbygg, en bygningskropp, med formål intuisjon med 19 boenheter for delt på 3 etasjer med parkeringskjeller. Bygningskroppen er vist buet der omsorgsleilighetene er vist sørvendt og på indre del av buen. Den ytre del av buen vendt nordover er vist med en mer lukket fasade, færre vinduer og skal beskytte mot støy fra Fv 174.

Parkeringskjeller inneholder 19 p-plasser og 4 hc-plasser. I forhold til kommunens krav til parkering vil norm i nylig vedtatt kommuneplan være retningsgivende.

Vann og avløp

Området er ikke tilrettelagt for vann- og avløp da det er regulert til friområde i dag. Va- rammeplan skal være utarbeidet til 1.gangsbehandling. Informasjon finnes på kommunens hjemmeside.

Tilkobling til vann og avløp

Tilknytning må utredes. Utredningen må vise mulighetene for en ringløsning. Tappetest, eller modellering av situasjonen kan være aktuelt. Nedgravde tanker til slokkevann er uheldig løsning og vil ikke bli anbefalt. Må trolig forsterke vannkapasiteten i området, slike bygg krever mye vann, både i forhold til krav til sprinkling og brannvann. Det er lekkasjer i dagens

nett. Kapasitet må ses på. Tomta er flat, så det kan være aktuelt å pumpe. En eventuell pumpestasjon vil måtte driftes privat.

Det går vannledning langs gang- og sykkelveg ved omkjøringsvegen. Nordbymoren har spillvannsledninger av eldre dato. Vanskelig å finne tilknytningspunkter. Kan være aktuelt med tiltak som rekkefølgekrav.

Va-kartdata kan levere ut kartdata.

Overvannshåndtering

Det er ikke kommunalt nett for overvann i området. Overvann må håndteres åpnet og lokalt på egen eiendom gjennom prinsippet om 3 trinns strategi.

Flomveger må utredes og forholdet til lokalt grunnvann må avklares. Infiltrasjons- og fordrøyningsområder må vises og avsettes på kart. Overvannshåndteringen må planlegges med en klimafaktor på 1,5.

Adkomst

Det er vurdert 2 alternative adkomster til området.

Adkomst er nå planlagt via Travalleen. Veggen kommer i konflikt med gang- og sykkelveg. Det er også mulig med adkomst fra Rugdevegen. Denne løsningen skaper barriere mellom gang- og sykkelveg og barnehage og vil også krysse gang- og sykkelveg.

Hvis det planlegges adkomst via privat vei må det fremlegges tinglyst rett før 2.gangsbehandling.

Akebakken flyttes lengre nord mot Fv 174 (utenfor tomteområdet)

Veg

Begge de skisserte løsninger har konflikter. Rugdevegen er kommunal og Travallen er privat. Det må beregnes ÅDT-tall for de aktuelle vegene.

Det må i plansaken redegjøres for løsning for varelevering og renovasjon.

Viken bør kontaktes siden tomten grenser mot gang- og sykkelveg.

Adkomstvegen mangler fortau på enkelte områder. Det kan være aktuelt å kreve etablering i forbindelse med økt bruk.

Det må fremskaffes tinglyst vegrett for private vegger

Renovasjon

Renovasjon fra omsorgsboliger regnes som husholdningsavfall.

Over 15 boenheter krever nedgravd løsninger. Container kan være en alternativ løsning.

Skisse over renovasjonsløsning må forelegges i plansaken. Plassering og standplass skal vises.

Det må vises kjørerute med snumuligheter.

Nå skal det være 4 fraksjoner (mat og restavfall skal skilles i fremtiden).

Støy

Planforslaget må vise at det klarer støyproblematikken fra Fv 174. Forslaget må ha bestemmelser som sikrer støyskjerming.

Ku-vurdering

Ullensaker kommune ønsker en mer utfyllingene KU-vurdering før spørsmålet avklares.

Analyser og studier

Aktuelle utredninger i plansaken vil være:

- ROS-analyse
- Støyrappport
- Geoteknisk rapport
- Sol /skyggestudie
- Trafikkanalyse

Analysene skal vise nåværende situasjon og framtidig situasjon med tiltaket, og beskrive løsninger som sikrer at tiltaket er i tråd med lover og forskrifter.

Forutsetninger fra formannskapet

Forbeholdende i prinsippssaken må etterkommes i plansaken.

Samarbeids- og medvirkningsprosesser

- Planavgrensning, varslingsbrev og annonse til avis skal godkjennes av kommunen
- *Det varsles også oppstart av forhandlinger om utbyggingsavtale*
- *Er det planer som skal oppheves? Det skal varsles ev. opphevinger av planer.*
- *Minimum 4 uker varsling , min 6 uker ved planprogram/KU (+ for ferie)*
- *Planer skal varsles i både EUB og RB*

Annet

Det tas forbehold om at det kan komme informasjon som ikke ble diskutert eller avklart på oppstartsmøtet. Ved endringer i planforslag ved eller etter 1.gangsbehandling er det forslagsstiller som må levere oppdaterte/nye dokumenter.

Gebyr – det faktureres for oppstartsmøte i tråd med gebyrforskriften.

Det vises til veileder for private planforslag. Denne finnes på Ullensaker kommunes hjemmeside under Teknisk, næring og eiendom, Reguleringsplaner og Utarbeidelse av private planforslag.

Oppstart av planarbeid

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

Med hilsen

Sindre Cedell
rådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur

Mottakere

Care Properties Finance As Ekholtveien 114 1526 MOSS