

Kommunedelplan Kløfta 2012 – 2020

Planbeskrivelse med konsekvensutredning

Vedtatt av Kommunestyret 03.09.12, sak 77/12, justert i henhold til vedtak



Forord.....	4
1 Innledning	4
1.1 Planområdet	5
1.2 Visjoner og mål.....	6
1.2.1 Visjon	6
1.2.2 Hovedmål.....	6
1.2.3 Delmål – overordnede føringer.....	6
1.3 Dagens situasjon	6
2 Forarbeid og rammer for planarbeidet	8
2.1 Medvirkning	8
2.2 Utredninger og analyser til kommunedelplanen	9
2.2.1 Kulturhistorisk stedsanalyse	9
2.2.2 Sosiokulturelle betraktninger	9
2.2.3 Fysisk stedsanalyse.....	10
2.2.4 To framtidsbilder – scenarier for Kløfta	10
2.3 Befolkningsstatistikk - tallgrunnlag.....	10
2.4 Trafikkanalyse	11
2.5 Overordnede rammer for planarbeidet	11
2.5.1 Nasjonale forutsetninger	11
2.5.2 Regionale forutsetninger	12
2.5.3 Kommunale forutsetninger	13
2.6 Planens forhold til andre arealplaner	15
2.6.1 Generelt om kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner	15
2.6.2 Sentrale reguleringsplaner og utbyggingsområder	15
3 Beskrivelse av kommunedelplanen.....	18
3.1 Barn og unge – oppvekst og utdanning	18
3.1.1 Barnehager.....	18
3.1.2 Skoler	19
3.1.3 Kulturskole.....	19
3.1.4 Fritid	19
3.2 Kommunale tjenester – helse og omsorg	20
3.2.1 Helsestasjon.....	20
3.2.2 Omsorgsboliger	20
3.2.3 Hjemmetjenester	20
3.2.4 Sykehjem.....	20
3.3 Kultur, folkehelse og universell utforming	20
3.3.1 Kultur	20
3.3.2 Folkehelse	21
3.3.3 Universell utforming.....	21
3.4 Kommunale tjenester – vann og avløp	21
3.5 Utvikling og utbyggingsmønster.....	22
3.5.1 Fortetting	22
3.5.2 Sentrum.....	22
3.5.3 Veger og byggelinjer	26
3.5.4 Boligområder	28
3.5.5 Grønnstruktur og friluftsområder	29
3.6 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap.....	32
3.7 Sykkelbyen Kløfta	32
3.7.1 Hovedplan for sykkelbyen Kløfta.....	33
3.7.2 Planer for gang- og sykkelveger	33
3.8 Landbruk, natur og friluftsområder utenfor dagens byggesone.....	33
3.9 Vegtrafikk, kollektivtransport og parkering	34
3.9.1 Veger – kapasitet og videre utvikling	34
3.9.2 Kollektivtransport.....	35
3.9.3 Parkering	36
3.10 Næring	37
3.10.1 Næringsarealer.....	37
3.10.2 Handel	38
3.11 Avslutning – kort oppsummering	38

4	Konsekvensutredning.....	39
4.1	Metode	39
4.2	Overordnede målkriterier for arealbruk i kommuneplanen	40
	Kommunale mål for arealbruk	41
4.3	Konkretisering av målkriterier	41
4.3.1	Aktiv tettstedsutvikling/bærekraftig arealutvikling	41
4.3.2	Aktiv boligpolitikk og gode kommunale tjenester	41
4.3.3	Aktiv næringspolitikk.....	42
4.3.4	Mål om samordnet areal- og transportplanlegging	42
4.3.5	Mål om vern av jord og kulturlandskap	42
4.3.6	Oppsummering målkriterier	42
4.4	Generelle vurderinger	43
4.4.1	Støy	43
4.4.2	Biologisk mangfold	45
4.4.3	Klima og energi	45
4.5	Mulige utviklingsretninger	45
4.6	Endringer i arealbruk.....	48
4.7	Hensynssoner	49
4.7.1	Hensynssoner knyttet til faresone, for leirras (Pbl. § 11-8, a)	49
4.7.2	Hensynssoner knyttet til sikringssone for kraftledning i luft/bakke (Pbl. § 11-8, a).....	49
4.7.3	Hensynssoner knyttet til naturmiljø (Pbl. § 11-8, c)	50
4.7.4	Hensynssoner knyttet til båndlagt område etter kulturminneloven (Pbl. § 11-8, d)	50
4.7.5	Hensynssoner knyttet til kulturmiljøer (Pbl. § 11-8, c og d).....	50
4.8	Referansedokumenter	51
5	Konsekvensutredning for de enkelte arealinnspill.....	52
6	Miljø- og samfunnsikkerhet – ROS-analyse	79
6.1	Metode	79
	Tabell 1: Samlet risikovurdering	79
6.2	Mulige hendelser, konsekvenser og tiltak.....	79
	Tabell 2: Mulige hendelser i planområdet	79
6.3	Konklusjon	85
7	Vedlegg	87

Den grønne stasjonsbyen

Forord

Samfunnsdelen av gjeldende kommuneplan, vedtatt av Herredstyret 16. juni 2008, fastsetter at det skal utarbeides en kommunedelplan for Kløfta.

Kommuneplanen fastslår at arbeidet med kommunedelplanen for Kløfta skal baseres på medvirkning og deltakelse. Planen skal legge til rette for framtidig utvikling på Kløfta, samtidig som viktige jordbruksarealer skal sikres. Næringsutvikling, fortetting og vurdering av nye områder for boligutvikling skal være sentrale elementer i planen. Herredsstyret har i behandlingen av kommuneplanen vært tydelige på at Kløfta ikke skal vokse øst for E6.

Planprogrammet, fastsatt av hovedutvalget for overordnet planlegging, den 08.03.10 i HOP-sak 45/10, avklarer premissene for det videre planarbeidet. Utredningene som er gjennomført som en del av arbeidet med kommunedelplanen er utformet i samsvar med planprogrammet og i henhold til forskrift om konsekvensutredninger av 26.06.2009.

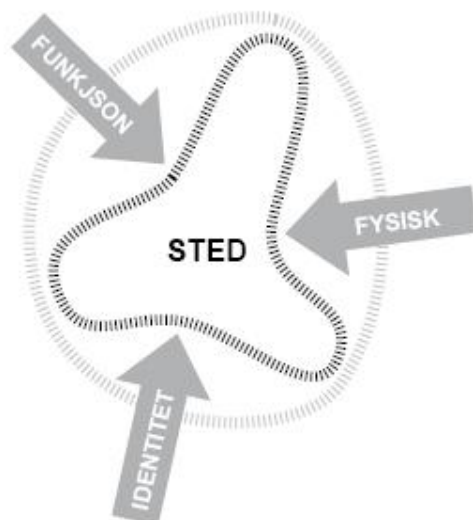
Dette dokumentet inneholder en samlet planbeskrivelse med konsekvensutredning.

1 Innledning

I gjeldende kommuneplan heter det at satsing på kultur, folkehelse og universell utforming skal videreføres i kommunedelplanen for Kløfta. De nevnte temaområdene er alle sentrale i forhold til arbeidet med stedsutvikling og samfunnsplanlegging.

Hva er egentlig et sted, hva er det som gjør et sted til nettopp det det er? Dette kan beskrives på mange måter, en mulig beskrivelse kan være:

Et sted skapes ikke bare som et geografisk rom, men defineres like mye av menneskenes bruk, deres bilder og historie, opplevelser og interesser, som av koordinatene på et kart. Et sted har fysiske trekk i form av bygninger, gater og plasser, men også sosialt liv og historie bestående av ulike menneskers samhandling, deres erfaringer, fortellinger, minner og handlinger, eller mer sammenfattet som identitet.



(kilde: Metopos by og landskapsdesign, for indenrigs- og socialministeriet, DK)

Stedsutvikling er en vedvarende prosess som i første rekke drives framover av individer og organisasjoner som har interesser i at et sted utvikler seg. Av og til kan det også handle om aktiv og koordinert intervensjon fra profesjonelle aktører og ulike myndigheter. Noe handler også om mer normative nasjonale føringer, f.eks prinsipper om tilgjengelighet, folkehelse og jordvern.

Kunst og kultur er nødvendig for at mennesket skal trives og utvikle seg. I byer og tettsteder skaper kunst og kultur verdier og blomstrende samfunn. Det gir økonomiske og målbare verdier, men også menneskelige og samfunnsmessige gevinster som er nødvendige for å utvikle gode, levende og aktive lokalsamfunn der menneskene deltar, bidrar og tar ansvar. Kunst og kultur gir robuste og bærekraftige mennesker.

Kunst og kultur bidrar til å skape identitet, tilhørighet, nettverk, dialog og dannelse i samfunnet.

Områder som inkluderes i dette er:

- Stedets arenaer og deres innhold for aktivitet, utfoldelse, kunnskaps- og informasjonshenting og opplevelser for hele mennesket
- Møteplasser som samler folk på tvers av alder, dvs. det offentlige rom
- Kulturarv og lokalhistorie
- Arkitektur
- Kunst og design i det offentlige rom
- Kreative arbeidsplasser/virksomheter

Det er blant annet dette som gir identitet til steder og som også viser hva slags sted skal Kløfta er i dag og skal være i fremtiden.

Ullensaker kommune er ressurskommune for universell utforming, UU. UU er et tydelig og viktig satsingsområde. UU har etterhvert blitt tatt inn i lovverket som en viktig forutsetning for alle menneskers mulighet for deltagelse i samfunnet, et verktøy for styrking av demokratiet.

Folkehelseperspektivet i planleggingen ligger også inne i kulturperspektivet der muligheter for sosialt liv, impulser fra kunst og kultur sammen med muligheter for fysisk utfoldelse utgjør viktige elementer i folks liv. Folkehelseplanen som er under arbeid vil utdype dette nærmere.

1.1 Planområdet

Planområdet omfatter Kløfta tettsted med tiliggende områder. Området for kommunedelplanen strekker seg helt ned til Leira i vest og til Ullinshof i øst. I nordlig og sørlig retning er noe av jordbrukslandskapet tatt med for å vise Kløftas lokalisering, og nære samspill med nettopp jordbrukslandskapet.



1.2 *Visjoner og mål*

1.2.1 *Visjon*

Den grønne stasjonsbyen

- Tettstedet der kulturlandskapet, veger og mennesker møtes.

Kløfta skal

- ha gode bomiljøer med grønne rammer
- ha en boligmasse som dekker behovene til alle grupper av befolkningen
- ha et sentrum med lokal handel og åpne, inkluderende møteplasser
- ha aktive lag- og foreninger innenfor frivillig sektor som utfyller og styrker det offentlige tilbudet
- ha et attraktivt idretts- og kulturtilbud
- ha gode offentlige og private tjenester
- være et sted hvor det er enkelt å gå og sykle lokalt, og å bruke kollektivtransport ut i resten av verden

1.2.2 *Hovedmål*

Målet for kommunedelplanarbeidet er å styrke Kløfta som et funksjonelt og tydelig avgrenset tettsted. Kløfta skal sikres en bærekraftig utvikling, med en mangfoldig grønnstruktur og et rikt kulturlandskap. Hovedvisjonen fra kommuneplanen om å bli en tilgjengelig, attraktiv og handlekraftig kommune skal tas med inn i arbeidet med kommunedelplanen for Kløfta.

Kommuneplanen beskriver at det er et mål at de viktigste jordbruksarealer i nord, vest og sør for tettstedet bevares og at fortetting på begge sider av jernbanen kan gi tilstrekkelig effekt for nye boligarealer og utviklingsmuligheter for næringsvirksomhet.

1.2.3 *Delmål – overordnede føringer*

Fortetting – Pr. 31.12.11 bodde det 7342 personer på Kløfta. Kløftas befolkning har økt med ca. 2300 innbyggere i årene fra 2000 til 2011. Dette er en høyere vekst enn de måltallene som framkommer av gjeldende kommuneplan (se kap 2.3). Kommunedelplanen skal avklare hvilken vekst dagens tettsted vil tåle uten at jordbruksarealene utenfor tas i bruk, samtidig som bokvalitetene på Kløfta opprettholdes.

Grønnstruktur og offentlig rom - Planen skal sette fokus på det offentlige rom og grønnstrukturen på Kløfta. Det mangler i dag en sammenhengende grønnstruktur innad i tettstedet, og det er liten eller begrenset tilgang til turområder i nær tilknytning til boområdene. Planen skal kartlegge og legge til rette for tilgjengelige, varierte og sammenhengende grønne områder på Kløfta.

Definere sentrumsområde - Planarbeidet skal definere et tydelig sentrumsområde og funksjonsfordeling mellom de ulike områdene.

Identitet - Kløfta har behov for å finne sin plass og sin rolle i regionen. Planen skal gi rammene for en god byutvikling og sentrumsvekst på Kløfta.

Handel/næring - Det er behov for å sikre et godt grunnlag for videre næring og næringsutvikling på Kløfta, samtidig som det vurderes hvilken rolle Kløfta skal ha i næringsutviklingen i kommunen som helhet.

Kulturhistorie - Historien skal synliggjøres gjennom planarbeidet. Planarbeidet skal synliggjøre hvilke verdier og kvaliteter som ligger til grunn for utviklingen av Kløfta. Kulturlandskapet og kulturmiljøene, og tilgjengeligheten til disse, skal sikres.

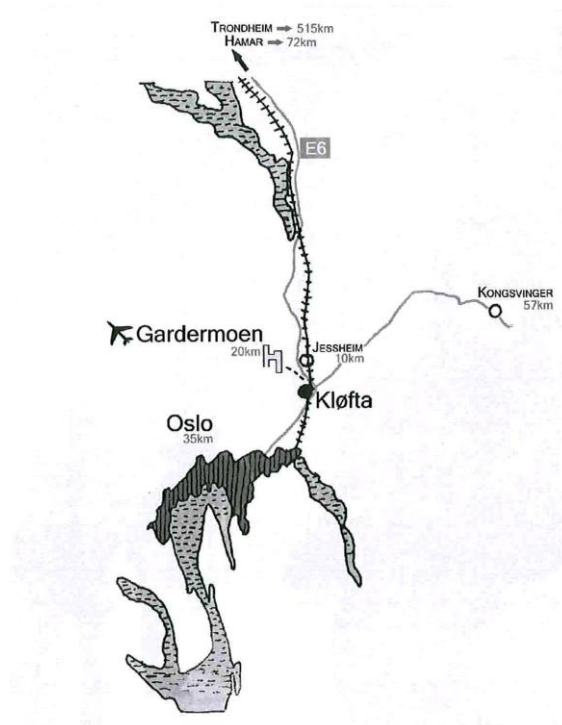
1.3 *Dagens situasjon*

Det historiske tettstedet Kløfta vokste fram rundt veidelet Trondheimsvegen og Kongsvingervegen. Opprinnelig het stedet Klyften og lå lengre sør enn dagens tettsted. Med jernbanen (1854) startet utviklingen av det som i dag er Kløfta.

Kløfta er et kollektivknutepunkt. Kollektivtilbud er godt utbygd nordover mot Jessheim og Gardermoen, og sørover mot Lillestrøm og Oslo. Tilbudet øst - vest er noe mer begrenset, men det går bussruter i begge retninger. Knutepunktet er viktig også for pendlere i nabokommunene. Ekspressbussene kjører ikke inn til Kløfta, men betjener pendlerparkeringer/bussholdeplassen i krysset E6/Rv2.

Jernbanen har preget Kløfta siden hovedbanen sto klar i 1854. Skinnegangen med tilliggende støyskjerming deler Kløfta i to, både fysisk og visuelt. Jernbanen og stasjonsområdet, som ligger på begge sider av sporet, er det sentrale området i tettstedet. Det er bare et krysningspunkt for bil, men for gående og syklende er det flere muligheter.

Vest for jernbanen ligger de største boligområdene, skolene, barnehager, butikksentra, offentlige funksjoner (bibliotek, helsestasjon, bo- og aktivitetssenter) og idrettsanleggene i Bakkedalen. Øst for jernbanen ligger store næringsarealer, Ullersmo landsfengsel, Kløfta stadion og boligområder. E6 danner en naturlig avgrensning mot øst. På østsiden av E6 ligger Ullensaker kirke, et mindre boligområde, noe næringsareal, Ullersmo avd. Kroksrud og Miklagard golf. Hele tettstedet er omkranset av verdifulle landbruksarealer.



2 Forarbeid og rammer for planarbeidet

I første fase av planarbeidet ble det gjort et omfattende registrerings- og analysearbeid på Kløfta, og det ble gjennomført et aktivt medvirkningsopplegg. Dette forarbeidet ligger til grunn for kommunedelplanen slik den nå legges fram.

Det er utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse, en fysisk stedsanalyse og det er gjort noen betraktninger av sosiokulturelle forhold på Kløfta med utgangspunkt i medvirkningsprosessene. I tillegg er det i samarbeid med Statens vegvesen gjennomført en trafikkanalyse for Kløfta med utgangspunkt i forventet befolknings- og næringsvekst mot slutten av planarbeidet. Det er også gjort et relativt omfattende arbeid med befolkningsprognoser og vekstpotensiale for Kløfta.

2.1 Medvirkning

Det ble tidlig i planarbeidet fokusert bredt på aktiv medvirkning fra Kløftas innbyggere. Hovedtrekkene i medvirkningsopplegget baserte seg på lokale temamøter/idedugnader. Tema for møtene var grønnstruktur og idrett, kulturaktiviteter, stedsutvikling og kulturhistorie og næringsutvikling. Det ble også gjennomført en foto- og tegnekonkurranse, en utstilling på Romerikssenteret med informasjon om planarbeidet og en postkortaksjon. Det er utarbeidet egne rapporter fra postkortaksjonen og de ulike temamøtene.

Det har også blitt avholdt ordinære åpne møter i forbindelse med planoppstart/utarbeidelse av planprogram (5. januar 2010) og under arbeidet med kommunedelplanen (21. oktober 2010).

Medvirkningsprosesser er sentrale i arbeidet med en kommunedelplan, det er viktig av flere grunner. Utstrakt medvirkning fra brede grupper sikrer at lokal kunnskap om tettstedet synliggjøres, og det forankrer planprosessen lokalt. Planprosesser som denne får ofte sterkt fokus på fysiske utfordringer, mens målet om å styrke Kløfta som et trygt, trivelig og vel tilrettelagt lokalsentrum lett kommer i bakgrunnen. Nå behøver det ikke være noe motsetningsforhold mellom disse, men forhold knyttet til kulturarv, sosiale møteplasser og kulturell identitet forsvinner lett når utbyggingsinteresser diskuteres.



Postkort fra Kløfta

2.2 Utredninger og analyser til kommunedelplanen

2.2.1 Kulturhistorisk stedsanalyse

Som en del av arbeidet med kommunedelplan for Kløfta er det utarbeidet en egen kulturhistorisk stedsanalyse. Analysen gir et faglig grunnlag for å fatte beslutninger knyttet til kulturminneverdiene innenfor planområdet.

Kommunens kulturminneplan, Akershus fylkeskommunes fylkesdelplan for kulturminner og statlige verneplaner er gjennomgått i forbindelse med arbeidet med den kulturhistoriske stedsanalysen. Analysen har tatt for seg tidligere registreringer i området, både over bygninger, vegfar og arkeologiske minner fra før 1536 (automatisk fredet). I forarbeidene til analysen er det også foretatt en del registreringer. Den kulturhistoriske stedsanalysen tar bare for seg selve tettstedet. Vurderingene som er gjort for området utenfor er basert på Kulturminneplan for Ullensaker kommune fra 2008.

I analysen er det lagt vekt på at kulturminnene som enten er fredet, regulert til bevaring eller gitt høyeste verdi i kommunens kulturminneplan sikres i kommunedelplanen og i etterfølgende regulerings- og byggesaksarbeid. I tillegg anbefales det bevaringsbestemmelser på Forsvarets radiostasjon, i tråd med Forsvarets egen landsverneplan.

Den kulturhistoriske stedsanalysen gir anbefalinger knyttet til forskjellige områder på Kløfta. Den gir anbefalinger knyttet til vern av enkeltobjekter, men også til områder og strukturer som bør ivaretas videre. Analysen følger som vedlegg til kommunedelplanen.

2.2.2 Sosiokulturelle betraktninger

En sosiokulturell stedsanalyse tar utgangspunkt i menneskenes bruk av stedet, deres oppfatninger og holdninger til stedet og hvilke interesser som ivaretas gjennom stedsbruken.

Utgangspunktet for en sosiokulturell stedsanalyse er at det eksisterer ulike forestillinger om et steds kvaliteter, særtrekk eller mangler, og ikke minst oppfatninger om hvordan stedet skal utvikles framover. Analysene retter søkelyset mot at ulike aktører har forskjellig forhold til stedlige omgivelser, bruker dem til ulike formål og har sammenfallende eller ulike interesser knyttet til hva slags stedsutvikling som bør prioriteres. Sentrale begreper i en slik analyse er stedsbruk (praksis), stedsbilder (forestillinger og representasjoner) og stedsinteresser (maktrelasjoner).

I arbeidet med kommunedelplanen for Kløfta har det ikke vært mulig å gjennomføre en fullstendig sosiokulturell stedsanalyse, men med utgangspunkt i gjennomførte medvirkningsprosesser og innspill som har kommet inn i en tidlig fase i planprosessen ble det gjort noen betraktninger av sosiokulturelle forhold.

Bildet innbyggerne på Kløfta tegner av det framtidige tettstedet gjennom sine forslag til tiltak dreier seg ikke bare om konkrete forbedringer eller nye aktiviteter. De kan også sies å være uttrykk for mer symbolske formål som er viktige for dem. De er opptatt av at sentrum skal vitaliseres, at det skal legges bedre til rette for sosial integrasjon og brobygging og at den lokale identiteten skal styrkes.

Vitaliseringen handler om at sentrum skal bli mer "levende", at sentrumsområdet tydeliggjøres, og at det forsterkes og fornyes. Mange er opptatt av at sentrum er helt dødt etter at senteret stenger, at det mangler uformelle møteplasser som oppleves som trygge og trivelige også om kvelden. Møteplasser som kan brukes av alle. Gode møteplasser vil kunne gi attraktive arenaer for sosial integrasjon mellom ulike aldersgrupper og innbyggere med ulik etnisk bakgrunn. Postkortene innbyggerne på Kløfta sendte kommunen i januar er tydelige på dette. Det ligger mye god stedsutvikling og kriminalitetsforebygging i å trekke ulike gruppers aktiviteter sammen i et åpent offentlig rom.

Det å planlegge for en utvikling på Kløfta som bidrar til at Kløfta ivaretas som et trivelig, trygt og tilgjengelig lokalsamfunn innebærer ikke at ulike aktører vil være enige i hva dette vil innebære. Planprosessen vil kunne bidra til at lokale interessekonflikter blir synlige. Utnyttelsesgrad, areal til grønnsstruktur, plassering av ulike funksjoner osv. vil det nødvendigvis være ulike oppfatninger om også lokalt. Både fordi stedets kvaliteter og utfordringer oppleves ulikt, og fordi ulike aktører har ulike interesser knyttet til valgt utvikling. I kommunedelplanen har dette blitt forsøkt ivaretatt.

2.2.3 Fysisk stedsanalyse

Den fysiske stedsanalysen for Kløfta gir grunnlag for bedre forståelse av tettstedet. Registreringer, beskrivelser av fysiske forhold av dagens situasjon brukes som et bakteppe til å forstå utviklingen og verdiene som ligger i tettstedet.

Analysen kartlegger dagens situasjon på Kløfta og setter fokus på spørsmål og utfordringer ved videre utvikling av Kløfta. Analysen tar utgangspunkt i nye registreringer og analyser samt tidligere utredninger og analyser av Kløfta. Analysen fokuserer på temaer påpekt i kommuneplanen og planprogrammet for kommunedelplanen "Kløfta 2040"; fortetting, definere sentrumsområde samt grønnstruktur og offentlig rom. Den fysiske stedsanalysen vedlegges som eget dokument.

2.2.4 To framtidsbilder – scenarier for Kløfta

I planprogrammet ble det i enkle punkter skissert tre mulige scenarier for utviklingen av Kløfta. Disse ble i løpet av arbeidet med tettstedsanalysen videreutviklet til to mulige framtidsbilder for Kløfta. De to framtidsbildene fikk arbeidsnavnene *Stasjonsbyen* og *Den grønne byen*.

De to alternative framtidsbildene angir forskjellige formål, grønnstrukturforbindelser, bebyggelsesstruktur i sentrumsområde, i nye byggeområder og langs hovedveiene. Hensikten med å utarbeide to alternativer er å avdekke muligheter og potensialer på Kløfta som grunnlag for kommunedelplanen.

Hovedtrekk ved *Stasjonsbyen*

I stasjonsbyen ønsker man å markere sentrumskjernen. Bevare småbypreget omkring de lokale inngangene til Kløfta sentrum. Underbygge og styrke vegstrukturen som tettstedets møteplass og strukturerende element. Rendyrke og forsterke næringsparken og inngangen til Kløfta fra E6

Hovedtrekk ved *Den grønne byen*

I den grønne byen åpnes det for en mer blandet og variert tettstedsstruktur. Det legges vekt på å bevare tettstedets kontakt med det åpne landskapet. I den grønne byen fokuseres det på å skape et godt nettverk av fysiske grønne forbindelser og felles grønne områder. I tillegg fokuseres det på å skape gode bomiljøer og mange formelle og uformelle aktivitetstilbud knyttet til idrett og natur. De grønne rommene danner grunnlaget og rammer rundt nye byrom/offentlig rom i Kløfta sentrum.

Den grønne stasjonsbyen

I kommunedelplanen, den grønne stasjonsbyen, er elementer/plangrep fra begge framtidsbildene tatt inn. Fokuset på et tydelig sentrum med blandet formål og relativt høy utnyttelse er tatt inn fra stasjonsbyen, samtidig som det i kommunedelplanen holdes et tydelig fokus på de grønne elementene.

2.3 Befolkningsstatistikk - tallgrunnlag

Pr. 31.12.11 bodde det 7342 personer på Kløfta. Kløftas befolkning har med det økt med ca. 2300 innbyggere i årene fra 2000 til 2011. Den årlige befolkningsvekst på Kløfta fra år 2000 har i gjennomsnitt hvert på ca. 200 nye innbyggere. Dette er en høyere vekst enn de måltallene som framkommer av gjeldende kommuneplan. I kommuneplanen er det lagt til grunn at det skal bygges 350 boliger årlig i kommunen, og at ca. 50 av disse skal bygges på Kløfta.

Da gjeldende kommuneplan ble rullert i 2007/2008 ble det utarbeidet en befolkningsprognose for hele kommunen, og for de enkelte tettstedene og skolekretsene (underlagsdokument for kommuneplanen). Befolkningsprognoser baseres på et gjennomsnitt av befolkningsveksten i de foregående årene. I Ullensaker var befolkningsveksten høy i årene 2000-2007, og den var også høy på Kløfta. Prognosen fra kommuneplanen estimerte et innbyggertall på Kløfta i 2020 på 9500.

Høsten 2010 ble det gjort et omfattende prognosearbeid for hele kommunen i forbindelse med gjennomføringen av en stor trafikkanalyse for Gardermoen Næringspark. I dette arbeidet er det lagt inn en lavere vekst for Kløfta enn det som ble lagt til grunn ved rulleringen av kommuneplanen. Denne prognosen viser et estimert befolkningstall for Kløfta i 2020 på 8320 og i underkant av 9500 innbyggere først i 2030. I prognosen fra 2010 er det ikke beregnet vekst i sentrumsområdene, men disse vil maksimalt kunne gi en befolkningsvekst på 500 personer innenfor planperioden. Dette innebærer at det kan være en tidsdifferanse på noen år mellom prognosen fra kommuneplanen og prognosen fra høsten 2010 på når Kløfta vil nå 9500 innbyggere. Kommunedelplanen legger til rette

for en vekst på opp mot 2500 nye innbyggere i samsvar med kommuneplanen, men det er vanskelig å tidfeste hvor raskt utviklingen vil kunne foregå.

Kort om befolkningsprognosen fra 2010

Grunnlaget for framskrivning av befolkningen er tilgjengelige utbyggingsareal for boliger pr juni 2010. Her er det tatt med både regulerte og uregulerte områder avsatt i gjeldene kommuneplan. Utbyggingstakten er forutsatt å være jevn i prognoseperioden, og at alle planavklarte areal bygges ut. Dette vil også gi en jevn vekst i befolkningen. Fortetting vil komme i tillegg, og som nevnt over vil også vekst i sentrum komme i tillegg.

Grunnlaget for prognosen er familiestørrelser på i gjennomsnitt 2,5 personer i områder med småhusbebyggelse og 2,0 i områder med høy utnyttelse, f. eks Asper/Reisop. I forhold til de måltall som ligger til grunn for kommuneplanen (50 boliger i året og en befolkningsvekst på ca. 120 personer årlig) stemmer prognosen godt.

2.4 Trafikkanalyse

Det forelå lite trafikkanalysmateriale om Kløfta som kunne brukes i planarbeidet. I samarbeid med Statens vegvesen i Akershus ble det derfor gjennomført en trafikkanalyse for Kløfta. Hensikten med analysen var å avdekke eventuelle trafikale utfordringer og behov for nye tiltak, spesielt med tanke på arealmessige konsekvenser av betydning for planarbeidet. I dette arbeidet inngikk også en analyse av tilgjengelig parkeringsareal og framtidig behov for parkering. Trafikkanalysen beskrives nærmere i kap. 3.9.

2.5 Overordnede rammer for planarbeidet

Til utarbeidelsen av kommunedelplanen har vi benyttet følgende dokumenter som grunnlagsmateriale for nasjonale, regionale og kommunale føringer for arealbruken:

2.5.1 Nasjonale forutsetninger

- **Rikspolitiske retningslinjer for å styrke barn og unges interesser i planleggingen**
Planleggingen skal sikre et oppvekstmiljø som gir barn og unge trygghet mot fysiske og psykiske skadevirkninger, og som har de fysiske, sosiale og kulturelle kvaliteter som til enhver tid er i samsvar med eksisterende kunnskap om barn og unges behov.
- **Rikspolitiske retningslinjer for samordnet areal- og transportplanlegging**
Retningslinjene for samordnet areal- og transportplanlegging skal bidra til at arealbruk og transportsystemer planlegges for en effektiv og bærekraftig utvikling av tettsteder. Det vil si å planlegge et utbyggingsmønster som bygger oppunder sentrum, legger til rette for effektiv transport og unngår nedbygging av verdifulle områder.
- **Rikspolitiske bestemmelser for etablering av kjøpesenter**
Hensikten med bestemmelsen er bl.a. å unngå en utvikling som fører til byspredning, bilavhengighet og dårligere tilgjengelighet for de som ikke disponerer bil. Det langsiktige målet er å oppnå en mer bærekraftig og robust by- og tettstedsutvikling, og å begrense klimagassutslippene. Bestemmelsen skal sikre bedre oppfølging av fylkenes retningslinjer for handel.
- **Rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag**
Det er et viktig mål at de rikspolitiske retningslinjene legges til grunn for forvaltningen av arealene langs vernede vassdrag. Dette skal skje ved at kommunen setter av en båndlagt sone på inntil 100 meter langs vassdraget, der man skal være særlig restriktive med inngrep. Slike soner skal settes langs alle delene av de vernede vassdragene som har verneinteresser. Det kan være elver, innsjøer, bekker, vann og/eller tjern. På den måten skal ikke bare vannforekomstene, men også vegetasjon, kulturminner og landskapsformer langs vassdraget sikres for ettertiden.
- **Statlig retningslinje for klima- og energiplanlegging i kommunene**
Det skal planlegges slik at klimagassutslipp reduseres. Det skal legges til rette for effektiv og miljøvennlig energibruk.

- **Klimaskifte for jordvernet – rapport fra Landbruks- og matdepartementet 2008**
Arealgrunnlaget med jordsmonnet er en av de viktigste naturressursene som er avgjørende for menneskenes eksistens. Det må planlegges slik at nedbygging av jordressursene begrenses så framtidige generasjoner sikres muligheten for å dyrke mat.

- **Nasjonale mål om biologisk mangfold, friluftsliv og kulturminner**
St.meld. nr. 24 "Regjeringens miljøvernpolitikk og rikets miljøtilstand"

Biologisk mangfold: Naturen skal forvaltes slik at arter som finnes naturlig sikres i levedyktige bestander, og slik at variasjon av naturtyper og landskap opprettholdes og gjør det mulig å sikre det biologiske mangfoldets fortsatte utviklingsmuligheter.

Friluftsliv: Alle skal ha mulighet til å drive friluftsliv som helsefremmende, trivselsskapende og miljøvennlig aktivitet i nærmiljøet og i naturen for øvrig.

Kulturminner: Mangfoldet av kulturminner og kulturmiljø skal forvaltes og ivaretas som bruksressurser, og som grunnlag for opplevelse og videreutvikling av fysiske omgivelser. Kulturminner av nasjonal verdi skal bevares som kunnskapskilder og som grunnlag for opplevelser for dagens og framtidens mennesker. Det årlige tapet av kulturminner skal innen år 2020 reduseres til 0,5 %.

- **Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)**
Ved planlegging skal støyplager forebygges og det skal legges til rette for å ivareta stille og lite støypåvirkede boligområder, uteoppholdsarealer og natur- og friluftsområder.

- **Universell utforming**
Alle skal gis muligheter til å kunne bruke og ta del i samfunnet, jf. plan- og bygningsloven, diskriminerings- og tilgjengelighetsloven og Regjeringens handlingsplan "Norge universelt utformet 2025".

- **Norges vassdrags- og energidirektorats retningslinje for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag (1/2008)**
Samfunnssikkerhet er i stadig sterkere grad vektlagt i forbindelse med arealplanlegging etter plan- og bygningsloven. Klimaendringer sammen med økt utbyggingspress i vassdrag/vassdragsnære områder og på skredutsatt areal understreker betydningen av grundige utredninger av disse tema.

Planer for potensielt flom- eller skredutsatte områder skal alltid forelegges NVE. Det er viktig at NVE kommer så tidlig som mulig inn i planprosessen. Da kan man allerede ved starten peke på farer, ulemper eller interessekonflikter som det må tas hensyn til i den videre planleggingen.

- **Kommunens ansvar for å ta vare på jordressursene**
En presisering av kommunens ansvar for å ta vare på jordressursene ved sin forvaltning etter plan- og bygningsloven og jordloven. (Brev til kommunene, fylkeskommunene og fylkesmennene datert 19.11.10 fra Landbruks- og matdepartementet og miljøverndepartementet.)

2.5.2 Regionale forutsetninger

- **Fylkesplan for Akershus 2004-2009**
Fylkesplanen er et strategisk dokument som trekker opp de langsiktige utviklingsmål og strategier for hovedstatsregionen. Målene og strategiene skal være førende for utviklingen i regionen. Fylkesplanen har tre hovedtemaer: arealbruk og transport, kompetanse og verdiskapning og folkehelse.
- **Fylkesdelplan "Romerike møter framtida": regional utviklingsplan for Romerike 2005 – 2025**
Romerike skal utvikles som del av et miljøvennlig og sammenhengende storbyområde med tettsteder bundet sammen av et effektivt system for veg-, kollektiv- og sykkeltransport,

omkranset av et livskraftig landbruk og høyverdige natur og friluftsområder.

- **Fylkesdelplan for handelsvirksomhet, service og senterstruktur (2001)**
Fylkesdelplanen følger opp de rikspolitiske bestemmelsene om etablering av kjøpesenter. Retningslinjene for etablering/utvidelse av kjøpesentre tar utgangspunkt i generelle mål og retningslinjer for utviklingen av handelsvirksomhet, service og senterstruktur i Akershus. Disse generelle retningslinjene tar sikte på å gi en likeartet vurdering av utviklingen i kommunene ut fra en regional betraktning, hvor også forholdet til Oslo er tatt med. De gir anbefalinger om hvilke hensyn kommunene bør legge til grunn for sin planlegging på dette området. Fylkesdelplanen er under revisjon.
- **Fylkesdelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Akershus 2007 – 2018**
Den fysiske kulturarven; kulturminner, kulturmiljøer og kulturlandskap blir sett på som en ressurs for befolkningen, for næringslivet og for lokalsamfunn og regioner. Kulturminner kan styrke særpreg og kvaliteter i lokalsamfunn, og de kan være med å bygge opp følelsen av tilhørighet for både gamle og nye innbyggere. Ved planlegging skal det legges til rette for å ta vare på og bruke kulturminner og kulturmiljøer som en positiv ressurs, og derigjennom bidra til økt kulturforståelse, identitet og tilhørighet, trivsel og verdiskapning.
- **Samordnet areal og transportstrategi for Osloregionen, 2008**
Gjennom samordnet areal- og transportplanlegging skal Osloregionen bli konkurransedyktig og bærekraftig sett i et europeisk perspektiv. Økt konkurransedyktighet skal gjøres ved en rasjonell utnyttelse av regionens ressurser, bruke regionens kompetanse og en effektiv transport av varer og tjenester. Bærekraftig vil si å utvikle byer/tettsteder innenfor naturens tålegrense med grunnlag i økonomisk vekst og sosiale framskritt.
- **Samferdselsstrategi for Øvre Romerike, vedtatt 2011**
Samferdselsstrategien for Øvre Romerike ble vedtatt av alle ØRU-kommunene i 2011. Strategidokumentet bygger på den politikk som følger av nasjonale- og regionale føringer for samferdsel, og gir overordnede føringer vedr strategiske prioriteringer innen samferdsel på Øvre Romerike. Dokumentet skal blant annet danne grunnlag for innspill til regionale plan- og budsjettprosesser som Nasjonal transportplan, «Oslopakker» og plansamarbeidet for areal- og transport for Oslo og Akershus. I tillegg utarbeides det et eget handlingsprogram der konkrete tiltak prioriteres. Dette dokumentet er under utarbeidelse.
- **Romerike Grønnstruktur, sluttrapport 2002**
Akershus fylkeskommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus og kommunen på Romerike utarbeidet i samarbeid rapporten som en oppfølging av *Fylkesdelplan for strategier og retningslinjer for utbyggingsmønster og arealbruk på Romerike 1999 – 2020*. Rapporten synliggjør nasjonal og regional grønnstruktur på Romerike på tvers av kommunegrensene. De fire hovedtemaene, biologisk mangfold, friluftsliv, jordressurser og kulturmiljø/kulturlandskap er i rapporten sammenfattet i fire temakart. Temakartene skal bidra til å gi større forutsigbarhet i den kommunale og regionale planleggingen.

2.5.3 Kommunale forutsetninger

- **Kommuneplan for Ullensaker - samfunnsdelen 2008- 2020 (vedtatt 16.06.2008)**
Kommuneplanens føringer for utarbeidelsen av en kommunedelplan for Kløfta peker på utfordringer knyttet til fortetting, jordvern og mulige geotekniske begrensninger. Sykkelbyprosjektet og kulturperspektivet skal tas inn i kommunedelplanen. Det er et mål at de viktigste jordbruksarealene sør, vest og nord for Kløfta bevares. Kløfta skal ikke vokse øst for E6. Arbeidet med kommunedelplanen skal baseres på medvirkning og deltakelse.
- **Kommuneplan for Ullensaker – arealdelen 2008 – 2020 (vedtatt 02.03.2009)**
- **Hovedplan for sykkelbyen Kløfta, 2009**
Topografi og arealbruk på Kløfta taler for mer bruk av sykkel. Kløfta stasjon med 30 min frekvens på avganger til/fra Oslo og Gardermoen er det viktigste målpunktet for sykkelreiser. De aller fleste boligene på Kløfta ligger i en radius på 1 – 1,5 km fra kollektivterminal og sentrumsfunksjoner. Som et innledende arbeid til kommunedelplanen, utarbeidet kommunen, i

samarbeid med Statens vegvesen, en "Hovedplan for sykkelbyen Kløfta" i 2008/2009.

- **Kommunedelplan for klima og energi, 2009**

Framtidig utbyggingsmønster skal bygge opp under mulighetene for kollektivtrafikk og klimanøytrale energiløsninger. Gjennom fortetting innenfor eksisterende byggesone og konsentrasjon omkring knutepunktene skal behovet for privatbil reduseres. Ullensaker kommune skal innenfor regelverkets rammer gjennom byggesaksbehandling gi informasjon om lavenergiboliger og miljøvennlige energiløsninger. Ullensaker kommune vil påse at klima- og energispørsmål er ivare tatt ved regulering av nye bolig- og næringsområder.

Energiløsninger skal vurderes ved behandling av reguleringsplaner. Tiltakshaver skal oppmuntres til å tilrettelegge for fjernvarme hvor dette er hensiktsmessig, uavhengig av tilknytningsplikt. Spørsmål knyttet til energi og klima kan være et tema i utbyggingsavtaler. Utbyggingsavtaler skal som supplement til reguleringsbestemmelser gjennom frivillige overenskomst brukes for å fremme bruk av klimanøytrale energikilder.

- **Kommunedelplan for kulturminner og kulturmiljøer i Ullensaker, 2008**

Visjonen i kulturminnevernplanen er at den skal være et bidrag til identitet og tilhørighet. Kulturminner er uerstøttelige kilder til kunnskap, opplevelse og verdiskapning. Kulturminnevern er god ressursforvaltning. Planen skal fungere som grunnlag for kommunens forvaltning av kulturminner, som et redskap for formidling av kulturarven, og som et hjelpemiddel for alle som er interessert i kulturminner i Ullensaker.

- **Kommunedelplan for Ullensakerskolen 2008 - 2020**

Skoleplanen har som mål å sikre fullverdig skoletilbud med høy kvalitet og godt pedagogisk innhold. Følgende strategier og tiltak foreslås som aktuelle for området samfunn:

1. Skolen skal tilrettelegges som nærmiljø senter og være tilgjengelig for lag og organisasjoner og andre instanser i nærmiljøet.

2. Modell med barnehage og skole i et oppvekstsenter utredes.

3. Skolenes uteområder er viktige arealer både i og etter skoletid. Kommunens plan for utvikling av skolenes uteområder utvikles i samarbeid med representanter fra foreldre og organisasjoner i nærmiljøene.

4. Flest mulig skolebarn skal gå til skolen og oppleve skolevegn trygg. Hjem og skole må samarbeide om å skape gode forhold på skolevegen. Følgevenn ordninger utvikles.

5. Kommunens praksis med rett til skyss pga. trafikkfarlig skoleveg, gjennomgås og vurderes i forhold til praksis i andre kommuner.

6. Ullensakersekken videreutvikles gjennom et felles lokalt program med undervisningsopplegg og besøksmål på Øvre Romerike lagt til definerte årstrinn.

7. Entreprenørskap og elevbedrift i Ullensakerskolen blir et satsningsområde og utvikles i partnerskap med lokalt næringsliv.

- **Barnehageplan for Ullensaker 2008-2020 (kommunedelplan)**

I kommunedelplanen er det formulert syv overordnede mål for barnehagene i Ullensaker:

1. Barnehagen skaper et inkluderende miljø preget av mangfold og muligheter.

2. Barnehagen gir tilhørighet til nærmiljø og tettsted.

3. Barnehagen er, med medvirkning fra barn og foresatte, i kontinuerlig utvikling.

4. Barn utvikler egen identitet, sosiale ferdigheter og vennskap.

5. Barnehagen gir læring gjennom lek, og utfordringer tilpasset den enkelte.

6. Barnehagen har kompetente medarbeidere.

7. Barnehagen skaper glede i hverdagen.

- **Helse- og sosialplan 2008-2012 (Kommunedelplan)**

Kommunedelplanen har fem strategier for å fremme helse, sosial utvikling og omsorg:

- Styrke det forebyggende, rehabiliterende og helsefremmende arbeidet i kommunen.
- Gode samhandlingsrutiner mellom eksterne samarbeidspartnere og kommunen.
- Mangfoldig og variert bomiljø, tilpasset innbyggernes behov i alle aldre.
- Avklare forventninger til kvalitet og omfang av tjenestetilbudet gjennom vedtatte politiske serviceerklæringer.
- Riktig og tilstrekkelig kompetanse.

- **Kommunedelplan for idrett, fysisk aktivitet og friluftsliv 2012 – 2015**

Planen ligger til grunn for videre planlegging av idretts- og friluftsanlegg, samt betydningen av fysisk aktivitet som helsefremmende middel. Det skal være tilstrekkelig dekning av idrettsanlegg for befolkningen, og det skal sikres arealer for friluftsliv, inkludert "110-metersskog". Alle skal ha et aktivitetstilbud der universell utforming er lagt inn som et premiss ved utformingene av tilbudet.

- **Temakart: Landbruk (vedtatt av HOP 15.06.09, sak 157/09)**

Det har de senere årene blitt satt mer fokus på et styrket jordvern. Med bakgrunn i målsettingen om et sterkere jordvern er det gjort en kartlegging av jordbruksressursene i Ullensaker. Dette er gjort for at kommunens skal ha et beslutningsgrunnlag for tiltak som berører dyrket mark. Jordbruksarealene i kommunen er kartlagt og klassifisert etter følgende tre hovedkriterier:

1. arealets evne til biologisk produksjon
2. arealets størrelse og form (arrondering og helning)
3. lokalt klima (eksponering, høyde over havet)

Temakart landbruk viser tre forskjellige klassifiseringer: særlig verdifulle jordbruksarealer, verdifulle jordbruksarealer og andre jordbruksarealer.

- **Folkehelseplan 2012 - 2016**

Folkehelseplan for Ullensaker ble vedtatt av Kommunestyret i desember 2011.

2.6 Planens forhold til andre arealplaner

2.6.1 Generelt om kommunedelplanens forhold til gjeldende reguleringsplaner

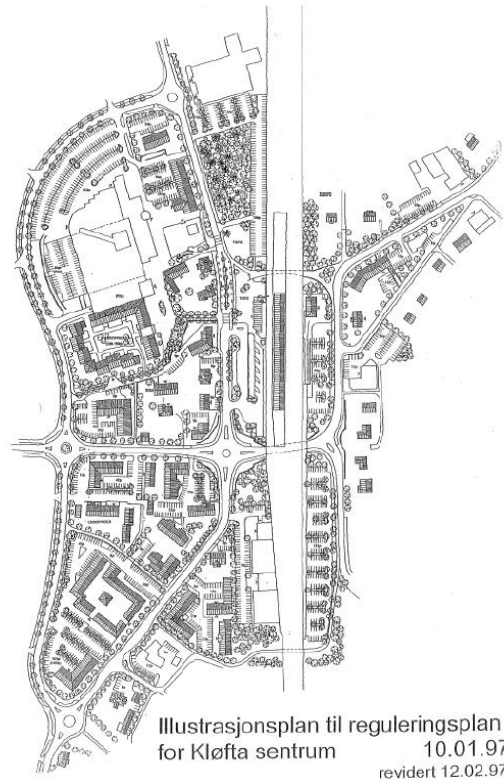
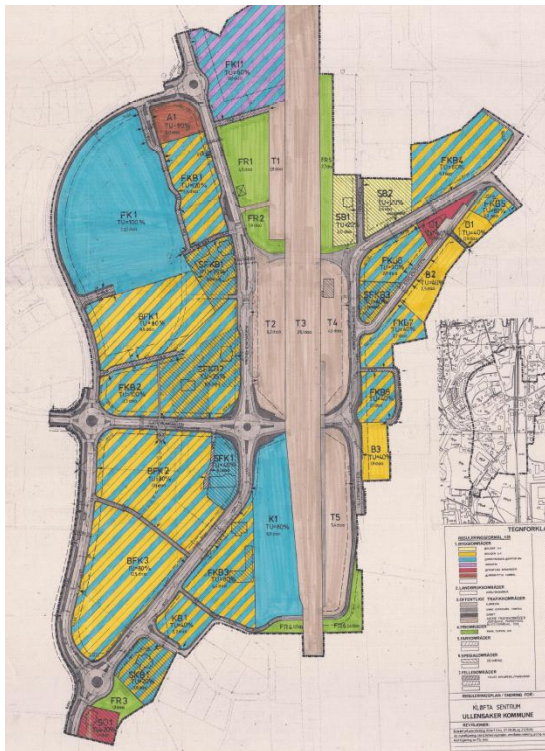
Det framkommer av planbestemmelser til kommunedelplanen at arealbruken innenfor planens avgrensning er bindende jfr. pbl. kap. 12.

Kommunedelplanen skal gjelde foran tidligere kommuneplan med planbestemmelser, regulerings- og bebyggelsesplaner der det er motstrid. Eksisterende reguleringsplaner og bebyggelsesplaner som er en detaljering av kommunedelplanens arealbruk, skal fortsatt gjelde. Det er krav om regulering der eldre reguleringsplaner er i motstrid med denne planen, jf. plan- og bygningslovens § 12-1.

2.6.2 Sentrale reguleringsplaner og utbyggingsområder

Sentrumspan fra 1997

Det ble utarbeidet og vedtatt en reguleringsplan for Kløfta sentrum i 1997.

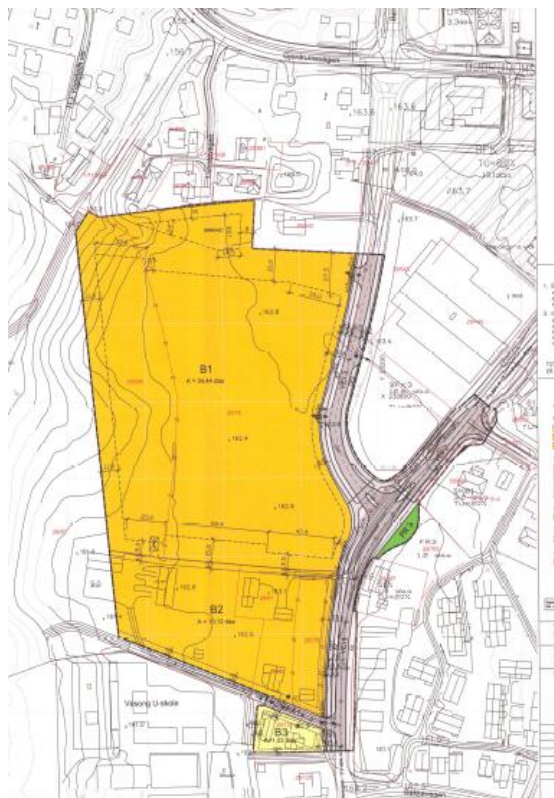


I sentrumsplanen legges det hovedsakelig til rette for blandet formål; bolig, forretning, kontor. I planen er det regulert inn en ny veglenke mellom Gjerdrumsvegen og Trondheimsvegen, en forlengelse av Børserudvegen, som ikke er opparbeidet. Stasjonsområdet og Kløftaparken er opparbeidet i henhold til planen. Imidlertid er det en god del av arealene som foreløpig ikke er utviklet, det gjelder bla. jordet sør for Romerikssenteret.

Kommunedelplanen bygger videre på mye av det som ligger i sentrumsplanen, men kommunedelplanen åpner for en noe høyere utnyttelse av arealene.

Reguleringsplan for Asper/Reisop

I 2006 ble det vedtatt en reguleringsplan for "Asper/Reisop" som omfatter et areal som ligger mellom Trondheimsvegen og Bakkedalen, nord for Vesong ungdomsskole. Vedtaket i Herredstyret var enstemmig. Planen åpner opp for boligbebyggelse på 5-6 etasjer samt en barnehage.



Herredstyrets reguleringsvedtak ble påklagd av Kløfta vel. Herredstyret opprettholdt sitt vedtak og oversendte saken til Fylkesmannen for klagebehandling. Fylkesmannen stadfestet Herredstyrets vedtak. Kløfta vel fremmet i 2007 et innbyggerinitiativ med krav om endring av reguleringsplanen for Asperjordet/Reisop for Herredstyret. Initiativet ble behandlet av HOP 26.01.09 og Herredstyret 02.02.09 i sak 11/09. Herredstyret gjorde da følgende vedtak:

Realitetsbehandlingen av om reguleringsplanen for Asperjordet skal tas opp til fornyet behandling, utsettes og gis mulighet til å sees i sammenheng med utarbeidelsen av tettstedsplan Kløfta.

Utnyttelsen av boligområdet Asper/Reisop har blitt vurdert i arbeidet med kommunedelplanen.

Området er egnet for høy utnyttelse. Arealet ligger gunstig til i forhold til kollektivknutepunktet, har direkte kontakt til skolene og grøntarealene i Bakkedalen. Området er lite eksponert for støy, og bebyggelsen vil i svært liten grad komme i konflikt med eksisterende bebyggelse. Ved utforming av eiendommen er det viktig å utnytte tomtens åpenhet og solforhold mot vest. I bestemmelsene legges det til grunn at bebyggelsen må utformes på en måte som ikke hindrer sikten ut i landskapet vestover fra Trondheimsvegen og fremtidig utvidelse av Børserduvegen, og det må åpnes for gode gang- og sykkelforbindelser for allmennheten gjennom området.

Kommunedelplanen endrer ikke på mulighetene som ligger i reguleringsplanen fra 2006. Det framkommer av reguleringsplanen at det stilles krav om en detaljreguleringsplan for området som vil fastsette den endelige utnyttelsen. Detaljplanen skal også avklare plasseringen av en barnehage innenfor reguleringsområdet.

Bakkedalen –Kløfta stadion

Bakkedalen ble i 2005 regulert til Kløfta idretts - og aktivitetspark. Kløfta stadion er fortsatt i bruk som idrettsanlegg, men er forutsatt omdisponert til andre formål. Salget av Kløfta stadion og Dyrskuplassen skal bidra til finansieringen av nye idrettsanlegg i Bakkedalen, det foreligger en egen intensjonsavtale mellom Kløfta IL og kommunen om dette. Kløfta stadion er i gjeldende kommuneplan avsatt til sentrumsformål, mens området i kommunedelplanen foreslås avsatt til boligformål med relativt høy utnyttelse.

3 Beskrivelse av kommunedelplanen

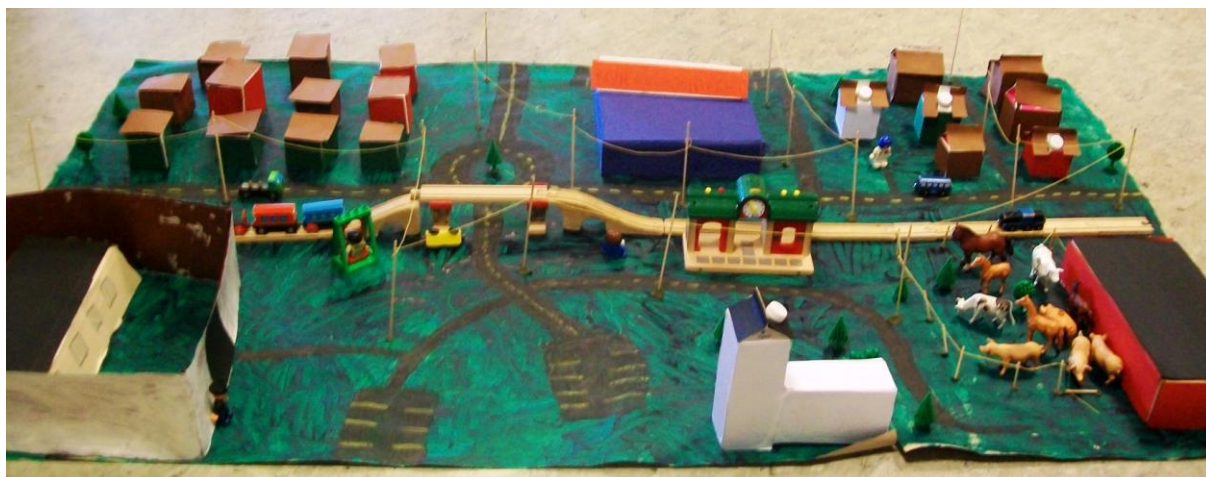
3.1 Barn og unge – oppvekst og utdanning

3.1.1 Barnehager

Dagens situasjon

Kløfta, som Ullensaker for øvrig, har en ung befolkning. Befolkningsveksten i kommunen utgjøres i stor grad av familier og unge mennesker. I underkant av 9 % av befolkningen er i aldersgruppen 0-5 år, dvs. i barnehagealder. Det er relativt få barn under 1 år i barnehagene, anslagsvis 1 av 4.

Det er i dag etablert ca. 570 barnehageplasser på Kløfta. Disse fordeler seg med ca. 200 plasser i kommunale barnehager og øvrige i private barnehager. Det er pr. juni 2012 ikke ledige barnehageplasser i tettstedet. Kommunedelplanen legger til rette for bygging av flere barnehager.



"Mitt Kløfta" – modell laget av Solbakken barnehage våren 2010.

Framtidig behov - nye arealer for barnehager

Moderne, framtidrettede og økonomisk drivverdige barnehager planlegges i dag helst med plass til ca 120 barn, og med et totalareal på ca 7 dekar (daa). 7 daa blir regnet som det ideelle for så store barnehager med hensyn på plassering av bygg, gode utearealer og nødvendig parkering.

I planen er det satt av areal til 3 nye barnehager. Det betyr at det er lagt inn en mulig vekst på ca 400 nye plasser. Dette bør med god margin kunne møte den ventede veksten på Kløfta de neste 20 årene.

Det kan også vurderes om det skal åpnes for framtidig etablering av barnehage innenfor sentrumsområdet som en kombinasjon av bolig og barnehage. Slik det er i dag legger barnehagene beslag på mye areal som også kan brukes til boligformål.

T1 – Asper/Reisop, i nordre del av boligområdet B1, denne fremkommer også av gjeldende flatereguleringsplan for området (forkortelsene viser til betegnelser i planbestemmelsene og arealplankartet). Arealet er noe mindre enn 7 daa, men her vil det være mulig å finne løsninger også integrert i framtidige boligbygg. Dette må avklares i detaljplanen for området.

T6 – Willersrudjordet, er i kommunedelplanen lagt inn som en ny framtidig barnehage beliggende sør for Kongsvingervegen i tilknytning til boligområdet B4. Barnehagen vil få adkomst fra llevegen som feltet for øvrig.

T7 – Bakkedalen Denne barnehagen skal erstatte dagens kommunale barnehage i Kløftahallen, samtidig som den skal bidra til en økning av antallet barnehageplasser på Kløfta. Tomt for barnehage er lagt inn mellom Kløftahallen og Gamlevegen.

3.1.2 Skoler

Dagens situasjon

Kløfta har i dag tre skoler, to barneskoler, Bakke og Åreppen, og en ungdomsskole, Vesong. Vesong ungdomsskole er nylig renoverert og klargjort for å kunne ta imot inntil 500 elever, dvs. den siste utvidelsen på ca 75 - 100 elever i K-bygget kommer med renoveringen av Bakke skole. Bakke skole har i løpet av 2011 og 2012 blitt totalrenoverert. Skolen vil etter ombyggingen kunne ta i mot 500 elever. Åreppen skole er bygd ut i flere trinn og vil også kunne ta imot inntil 500 elever.

Framtidig behov

Skolene på Kløfta kan ta imot totalt 1500 elever fordelt med 1000 elevplasser på barnetrinnet og 500 på ungdomstrinnet. I dag har de tre skolene noe ledig kapasitet i forhold til dette. De tre Kløftaskolene har i dag fra i underkant av 350 elever til i underkant av 400 elever hver. Vesong ungdomsskole tar også imot ungdomsskoleelevene fra Borgen i tillegg til fra de to Kløfta barneskolene.

Det er pr. dd. ikke aktuelt å bygge flere skoler på Kløfta innenfor dagens byggesone. Tettstedet er kompakt, med korte avstander, og kommunedelplanen legger til rette for en høyere utnyttelse av arealene innenfor dagens byggesone. Dagens skoler bør på sikt planlegges for å kunne ta i mot mer enn 500 elever, dette vil gi muligheter til å drive skoler med god faglig kvalitet innenfor kostnadseffektive rammer. Kommunen bør ta hensyn til en slik langsiktig utvikling ved at arealene i tilknytning til skolene blir vurdert. Dersom Kløfta om 20-30 år viser seg å vokse betydelig utover det vi kjenner til i dag må dette selvsagt vurderes på nytt.

I en framtidig utvikling av Åreppen skole må det først vurderes om eksisterende bygningsmasse er hensiktsmessig til moderne skoledrift eller om det bør bygges nytt på samme areal som i dag, før det vurderes å utvide skoletomta nordover. En eventuell utvidelse av skolearealet nordover må avklares i senere rullering av kommuneplanen.

3.1.3 Kulturskole

Dagens situasjon

Ullensaker kulturskole har sin hovedbase for undervisning i Rådhus/Kulturhus på Jessheim. Det har fram til nå kun vært noe korpsopplæring på Åreppen og Vesong skoler, i regi av Kløfta skolekorps og delvis i tilknytning til Kulturskolen.

Framtidig behov – nye arealer

I «nye» Bakke skole er det avsatt egen base med tilrettelagte lokaler for kulturskoleundervisning for Kløftaområdet. Det bor ca. 7 350 personer på Kløfta i dag, hvilket har utløst behov for et bredere kulturskoletilbud i egnede lokaler. Og med utsikt til fortsatt befolkningsøkning frem mot 2020, vil kulturskoletilbud følge som en naturlig del av utviklingen av sentrumsfunksjonene i det voksende tettstedet.

3.1.4 Fritid

Dagens situasjon

Fritidstilbudet til barn og unge i Kløftaområdet ivaretas av lokale lag og foreninger, kirken, Ullensaker kommune og noen private kulturaktører. Det finnes tilbud innen dans, skolekorps, rockeklubb, ungdomsklubb, barnekor/gospel, babysang, speidere og 4H. Kløfta bibliotek har lesestunder og teaterforestillinger for barn, sistnevnte i regi av Ullensaker kulturhus. Kløfta Vel arrangerer Kløftadagene i juni og julegrantenning i desember, Ullensaker menighet har flere kulturelle treffpunkt på tvers av generasjoner, samt ungdomsklubben Loftet. Ullensaker kommune drifter ungdomsklubben Huset. Begge ungdomsklubbene har flere aktiviteter for barn og ungdom.

Kommunale idrettsanlegg på Kløfta er; Kløftahallen flerbrukshall, 25 meters svømmebasseng Vesong skole, kunstgressbane med garderobes i Bakkedalen, 2 gymsaler (Vesong og Åreppen skole) samt diverse nærmiljøanlegg. Idrettslagene leier de kommunale idrettsbyggene gratis på ukedager med unntak av kunstgressbanen hvor Kløfta IL og kommunen har en egen driftsavtale for bruk av kunstgressbanen. Barn og unge skal prioriteres ved tildeling av treningstider i de kommunale idrettsbyggene.

Kløfta IL og Miklagard golfklubb er de eneste idrettslagene på Kløfta som eier egne idrettsanlegg. Kløfta stadion eies og driftes av Kløfta IL. Miklagard golfklubb eier og drifter golfbanen. Grusbanen på Dyrskuplassen eies av kommunen, men driftes av Kløfta IL.

Framtidig behov – nye arealer

Det foreslås ikke avsatt nye arealer til typiske fritidstilbud i kommunedelplanen. Innenfor idretts- og friluftsområdet er det allerede avsatt et stort areal i Bakkedal som skal utvikles med nye idrettsanlegg i årene som kommer. I områder avsatt til sentrumsformål åpnes det for etablering av kulturaktiviteter, og det er avsatt et areal for et framtidig torg.

3.2 Kommunale tjenester – helse og omsorg

3.2.1 Helsestasjon

Dagens situasjon

Helsestasjonen for Kløfta og Borgen holder i dag til på Romerikssenteret.

Framtidig behov – nye arealer

Helsestasjonen for Kløfta og Borgen vil også få nye lokaler på Bakke skole.

3.2.2 Omsorgsboliger

Dagens situasjon

Ved Kløfta bo- og aktivitetssenter er det i dag 34 omsorgsboliger. I tillegg er det de senere årene bygd en del private leilighetsbygg hvor mange eldre har funnet seg nye, lettstelte boliger. Antall eldre over 80 år øker ikke like mye som den yngre befolkningen. I dag er det i underkant av 190 innbyggere på Kløfta som er 80 år eller eldre, gruppen forventes å øke til ca 235 i 2020 og til 250 i 2030.

Framtidig behov – nye arealer

På sikt må det etableres flere omsorgsboliger på Kløfta. Noen av disse bør antagelig tilrettelegges for grupper med spesielle behov. Det må vurderes om nye omsorgsboliger kan etableres innenfor allerede avsatt areal til bo- og aktivitetssenteret.

3.2.3 Hjemmetjenester

Dagens situasjon – framtidig behov

De hjemmebaserte tjenestene på Kløfta har sin base på Kløfta bo- og aktivitetssenter. Denne har kapasitet til å møte den utviklingen som kommer. Det er ikke nødvendig å sette av mer areal til tjenesten i kommunedelplanen.

3.2.4 Sykehjem

Dagens situasjon

Det er i dag 27 sykehjemsplasser på Kløfta. Samtlige er lokalisert i egen fløy ved Kløfta bo- og aktivitetssenter. Behovet for sykehjemsplasser beregnes ut i fra antall innbyggere over 80 år. Ullensaker kommune har i dag en god dekning av sykehjemsplasser.

Framtidig behov – nye arealer

Sykehjemsavdelingen ved Kløfta bo- og aktivitetssenter er tilrettelagt for å kunne bygges på med en etasje til over eksisterende avdeling. Ved behov for ytterligere utvidelse vil en påbygging nordover inn i Hellenskogen kunne være aktuell. Det settes ikke av nytt areal til sykehjem på Kløfta i denne planen.

3.3 Kultur, folkehelse og universell utforming

3.3.1 Kultur

Dagens situasjon

Viktige møteplasser/kulturarener på Kløfta i dag er Romerikssenteret, ulike kafèer, biblioteket, Kløfta menighetssenter, Huset, Kløfta velhus, Kløfta gamle skole og Kløfta bo- og aktivitetssenter. I tillegg kommer skolene, som nå alle er renoverert og bygd ut de siste årene. Skolene er oppgradert til nærmiljøsentre.

Både unge og eldre opplever at Kløfta har for få møteplasser etter butikkenes stengtid. Da ligger sentrumsområdene i hovedsak stille og lukket. Det foregår likevel en god del kunst og kulturaktivitet, men den er spredd rundt på ulike områder og fremstår ikke så klart i sentrumskjernen.

Kunst- og kulturtilbud for barn og unge fremgår i kap. 3.1.3 og 3.1.4. For den voksne del av

befolkningen finnes det også en rekke aktiviteter som driftes av lag og foreninger, Ullensaker menighet og Ullensaker kommune. I tillegg har Romerikssenteret noe kulturell aktivitet i tilknytning til spesielle årsmarkeringer, og den relativt nyetablerte Kaffedilla arrangerer konserter i mindre format.

Framtidig behov – nye arealer

Omtalt under kap. 3.1.4.

3.3.2 Folkehelse

Folkehelseplan for Ullensaker 2012 - 2016 ble vedtatt av Kommunestyret i desember 2011.

Temaplanen har følgende hovedfokusområder: helsefremmende arbeid, forebyggende arbeid, kompetansebygging og miljørettet helsevern.

I kommunedelplanen for Kløfta legges det vekt på ulike helsefremmende faktorer, blant annet gjennom fokuset på grønnstruktur, sykling og ulike former for møteplasser. Folkehelseplanen vil knytte dagens og framtidens helseutfordringer nærmere til levevaner og fysiske og sosiale miljøfaktorer. Den vil mer spesifikt peke på hvordan faktorer som utdanning, arbeid, levkår og helseatferd påvirker fordelingen av helse i befolkningen.

3.3.3 Universell utforming

Universell utforming er i Ullensaker valgt som en strategi for å oppnå en tilgjengelig, attraktivt og handlekraftig kommune (kommuneplanen 2008 – 2020). Det er et overordnet mål i kommuneplanen at flest mulig av kommunens innbyggere skal delta aktivt i samfunnet ut ifra egne forutsetninger og mestrer egen hverdag. Dette innebærer blant annet at utearealer, sentrale friområder, parker, kulturarenaer, idrettsanlegg, kommunale formålsbygg og gangveger skal utformes slik at de kan brukes av alle. Kommunen har et mål om å øke andelen boliger med universell utforming. Dette er igjen en del av målet om at flest mulig skal kunne bo lengst mulig i eget hjem.

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter stiller krav om universell utforming i planlegging og byggesaksbehandling. Diskriminerings- og tilgjengelighetsloven pålegger kommuner å aktivt arbeide for å legge til rette for universell utforming i sin virksomhet.

Dagens situasjon

Topografien på Kløfta anses som en fordel med tanke på universell utforming. Utfordringene knyttet til bratte bakker er små, men en bør likevel være observant på dette ved utvikling av nye områder.

Det er utarbeidet et tilgjengelighetskart for Kløfta. Arbeidet er utført som et samarbeidsprosjekt mellom Statens Kartverk og Ullensaker kommune. Kommunalt råd for mennesker med nedsatt funksjonsevne og Kløfta Vel har bidratt med kvalitetssikring. Kartet gir en oversikt over fremkommeligheten i Kløfta sentrum. Det er i hovedsak bevegelseshemmede som vil ha nytte av kartet.

De aller fleste boligene på Kløfta ligger i en radius på 1 – 1,5 km fra kollektivknutepunktet og sentrumsfunksjonene. Dette tilsier at svært mange har gangavstand til skole og sentrumsfunksjoner. Tettstedet kan derfor bli tilgjengelig og lett å dra/gå til for mange, forutsatt av gang- og sykkelforbindelsene er funksjonelle.

Framtidig behov

Universell utforming legges til grunn for all kommunal planlegging slik gjeldende kommuneplan fastslår. Alle videre tiltak, utbygginger eller omdisponering av arealformål skal baseres på prinsippene om universell utforming.

3.4 Kommunale tjenester – vann og avløp

Dagens situasjon

Kløfta renseanlegg (KRA) ble tatt i bruk i 1973 og ombygget i 1990. Anlegget er dimensjonert for 12.000 personekvivalenter (pe). I dag er det i underkant av 9.400 pe tilknyttet anlegget. KRA er et mekanisk, kjemisk renseanlegg (primærrensianlegg). Slammet fra anlegget avvannes og kjøres til Gardermoen renseanlegg for hygienisering og stabilisering. Det rensede vannet fra KRA ledes via pumping til Leira nedenfor Hilton. Eventuelle overløp ved anlegget går til Jeksla.

Dersom det gjøres store endringer på anlegget og/eller tilrenningen/tilknytningen øker med mer enn 25 % vil det i henhold til forurensingsforskriften utløse krav om ombygging av anlegget til sekundærrensing som er en mer avansert rensing enn primærrensing. Fylkesmannen kan ut fra manglende tåleevne til det vassdraget anlegget har utslipp til, kreve at anlegget oppgraderes, eventuelt at avløpsvannet overføres til et annet vassdrag (Glomma). Fylkesmannen har flere ganger ovenfor kommunens representanter etterspurt hvilke planer kommunen har for Kløfta avløpsrenseanlegg.

Framtidig behov

En økning i befolkningsmengden på Kløfta opp mot 9500 innbyggere, vil medføre utbygging av Kløfta renseanlegg både i forhold til kapasitet og kvalitet. En økning av tilrenningen på 25 % eller mer medfører at renseanlegget må oppgraderes fra primærrenseanlegg til sekundær renseanlegg. For Kløfta renseanlegg sin del vil det si at ved siden av dagens mekaniske og kjemiske rensetrinn må det bygges et biologisk trinn. En framtidig utvidelse kan skje innenfor renseanleggets areal.

3.5 Utvikling og utbyggingsmønster

Det beskrives i kommuneplanen og i planprogrammet til kommunedelplanen at Kløfta skal vokse, og at veksten hovedsaklig skal skje innenfor dagens tettstedstruktur.

Innspill til arbeidet med kommunedelplanen viser at tettstedet Kløfta oppleves som et sentralt sted, med korte avstander og godt kollektivtilbud. Stedets landlege preg og dets servicetilbud sees på som verdifulle elementer i dagens Kløfta. Videre trekkes forhold som store tomter, gamle hus og grønne lunger fram som gode kvaliteter. Kløfta beskrives som trivelig, oversiktlig og rolig. Romerikssenteret sees på av mange som den viktigste møteplassen på Kløfta. Samtidig etterspørres gode samlende offentlig rom til tilfeldige møter, opphold og aktiviteter i sentrum.

I kommunedelplanen foreslås det noen mindre endringer når det gjelder transformasjon/fortetting av eksisterende områder. Det foreslås et mer kompakt sentrum enn i gjeldende kommuneplan. Stadionområdet som i kommuneplanen er avsatt til fremtidig sentrumsområde er i kommunedelplanen avsatt til bolig, og et mindre område helt sør på Kløfta, ved Gislestubben, endres fra LNF til boligformål.

I tillegg tilstrebes det i kommunedelplanen å bevare småbypreget omkring de lokale inngangene til Kløfta sentrum. Bygninger og bygningsmiljøer av kulturhistorisk verdi vektlegges og ivaretas gjennom planen. Vegstrukturen underbygges og styrkes som tettstedets møteplass og strukturerende element. Tettstedets kontakt til det åpne landskapet i vest bevares og det skapes et godt nettverk av fysiske grønne forbindelser og felles grønne områder.

3.5.1 Fortetting

En av de viktigste årsakene til fortetting, er ambisjonen om en bærekraftig utvikling. Ved å utnytte arealene innenfor de utbygde områdene mer effektivt, kan vi bidra til mindre belastninger på både det lokale og det globale miljøet. En tett by vil gi relativt mindre transport, og dermed mindre forurensning i bymiljøet og lavere utslipp av klimagasser. Det er lettere å tilby en god kollektivdekning for flest mulig i et konsentrert bymiljø, samtidig som bilbruk og kostnader ved utbygging av bilbasert infrastruktur reduseres. Samtidig er det viktig å være oppmerksom på at fortetting kan føre til ugunstige resultater, dette påpekes i veilederen: *Fortetning med kvalitet, Bebyggelse og grønnstruktur*, utarbeidet av Miljøverndepartementet:

- Tettstedets særpreg, kulturhistoriske elementer og landskapstrekk forstyrres eller endres.
- Grønne lunger bygges ned. Det kan bety at barn mister lekearealer, at voksne mister områder for opphold og turgåing i hverdagen, at byvegetasjonen og dyrelivet blir fattigere og mindre variert slik at opplevelsesverdiene i byen taper seg.
- Gi uheldige trafikkbelastninger.
- Redusere bokvaliteter. Det kan dreie seg om dårligere solforhold, tap av utsikt, mer innkikk og støy. Fortettingen kan gå på bekostning av felles og privat uteareal.

3.5.2 Sentrum

Med sentrum mener vi et sentralt område i en by eller et tettsted, som omfatter det viktigste handlestrøket, området med sentrale offentlige og private kontorer og boliger.

Hvorfor definere et sentrum?

- Sentrum er en viktig møteplass for innbyggerne og besøkende.
- Opplevelsen av byer og tettsteders identitet er ofte nær knyttet til opplevelsen av sentrum.
- En sentralisering av funksjoner omkring kollektivknutepunkt tilrettelegger for gående og syklende og kan dermed redusere biltrafikk.

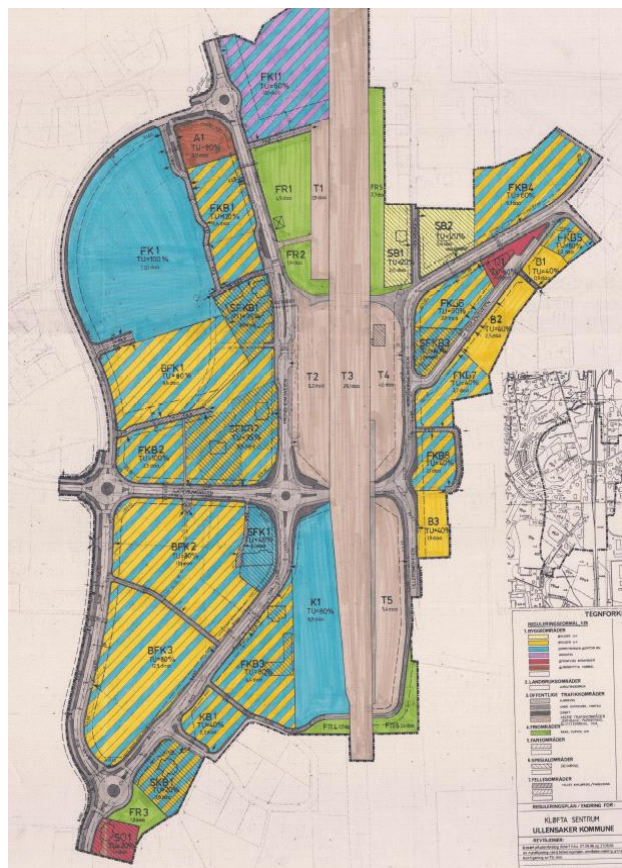
Dagens situasjon

I dag ligger sentrumsfunksjonene hovedsakelig mellom Børserudvegen og Trondheimsvegen og langs de delene av Trondheimsvegen, Gjerdrumsvegen og Kongsvingervegen som ligger nærmest stasjonen. Stasjonen og Romerikssenteret er de to mest sentrale målpunktene i Kløfta sentrum. Støyskjermen og jernbanen skaper en kraftig barriere som gjør det vanskelig å skape en sammenhengende sentrumsstruktur på tvers av denne.

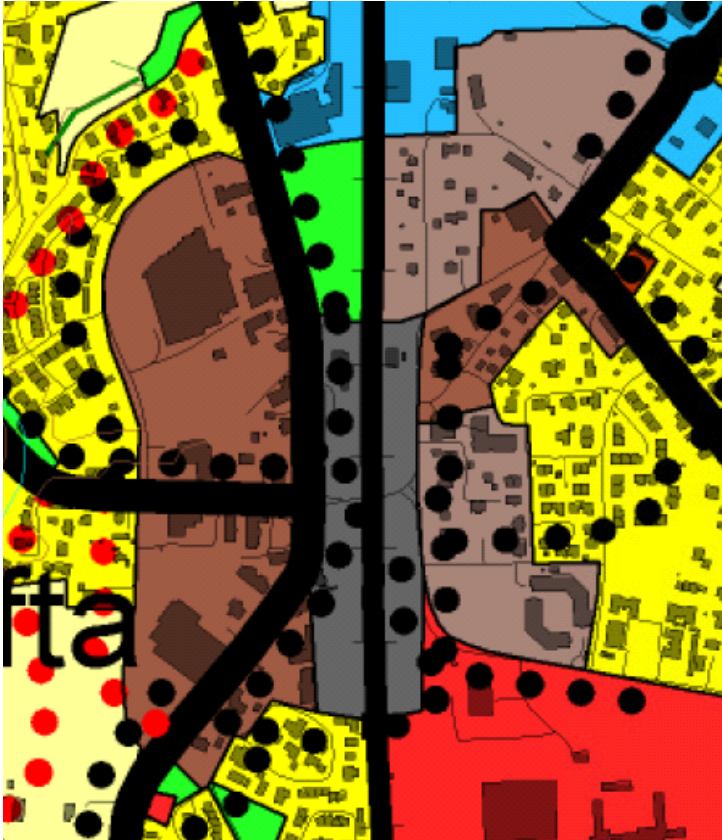
Kommunedelplanen

Et viktig element for å skape et levende sentrumsområde er en viss tetthet av funksjoner, møteplasser og forretninger. I kommunedelplanen er sentrumsfunksjonene, en kombinasjon med blandet formål som bl.a. boliger, forretninger, kontorer, servering, hotell, offentlig- og privat tjenesteyting og kulturvirksomhet, hovedsakelig lagt på vestsiden av jernbanen/støyskjerm for å tilstrebe et kompakt og lite sentrum. På østsiden er det avsatt noe areal til sentrumsfunksjoner langs Kongsvingervegen, men det er viktig at østsiden ikke blir en "konkurrent" til vestsiden.

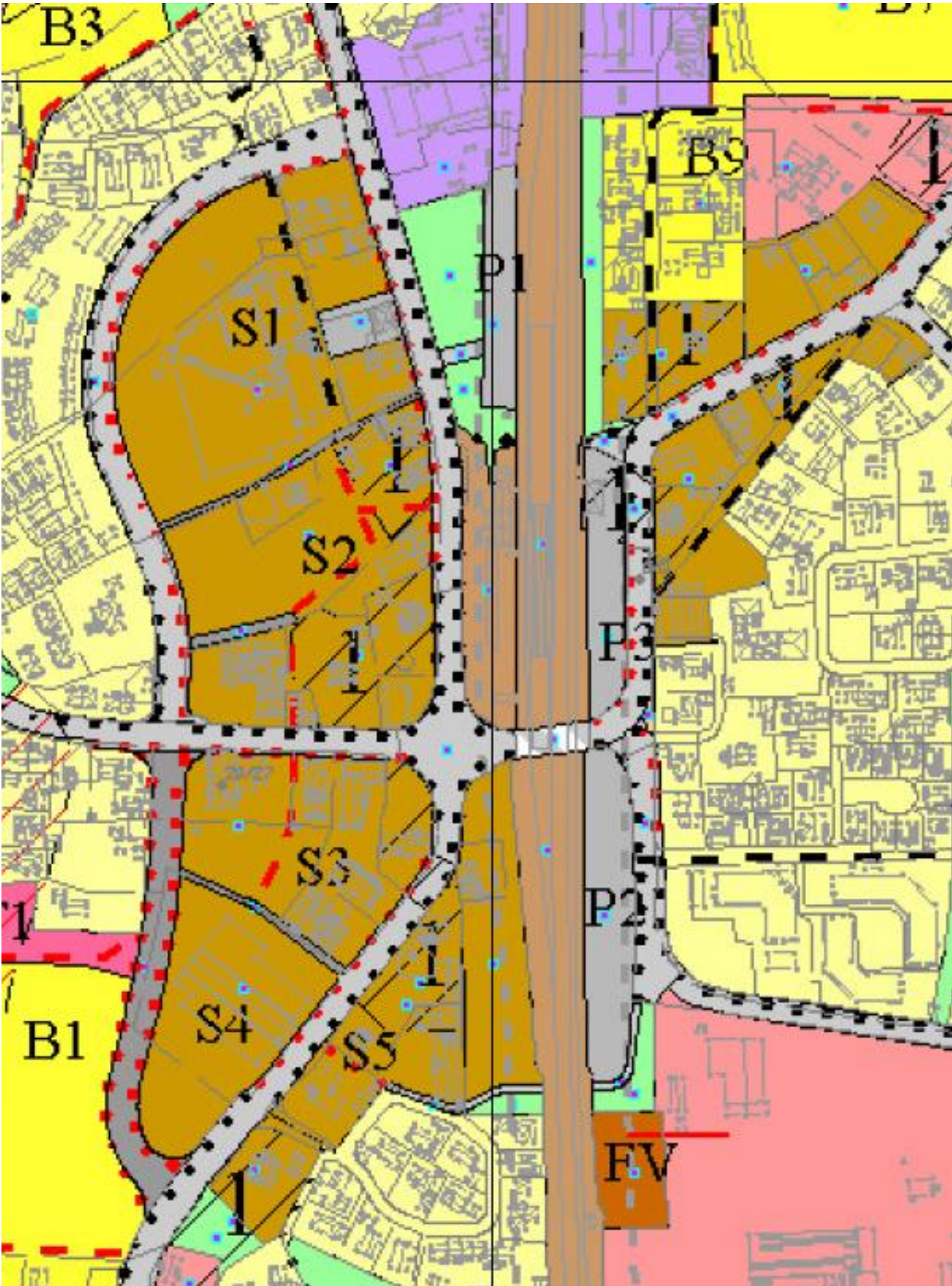
Sentrumsavgrænsingen er i stor grad en videreføring av reguleringsplanen "Kløfta sentrum" vedtatt 28.4.1997. Sentrumsområdet er dermed en reduisering av arealet avsatt til sentrumsformål i kommuneplanen.



Plankart Kløfta sentrum – reguleringsplan 1997



Utsnitt Kløfta fra kommuneplanen



Utsnitt av sentrum fra arealplankartet - kommunedelplan for Kløfta 2012 – 2020

Høyder i sentrum

I reguleringsplanen for "Kløfta sentrum" legges det opp til bebyggelse med 3 fulle etasjer og en taketasje som kan utnyttes, mønehøyden skal ikke overstige 15 meter. I retningslinjene til kommunedelplanen foreslås det at normen for byggehøyder i sentrumsområdene er 4 etasjer. Bebyggelse opp til 5 etasjer kan vurderes på mange av feltene vest for jernbanen. I bestemmelsene er det vektlagt at det ved regulering må tas hensyn til bevaringsverdig bebyggelse. Grovt regnet anslås det et utbyggingspotensiale som tilsvarer ca 250 – 300 boenheter i sentrumsområdene.

Sentrum som møteplass

Andre virkemidler for å legge rammer for møteplasser og liv i det offentlige rom er kravet om at ny bebyggelse i sentrum skal henvende seg mot gater, gangveger, torg eller park. Bygningenes første etasje skal forbeholdes virksomheter med ulike publikumsfunksjoner, som for eksempel forretning. Det innebærer at det ikke skal etableres boliger i første etasje i de delene av bygget som henvender seg mot gate, gangveger, torg eller park. Det er viktig med boliger og funksjonsblanding i sentrum slik at sentrum ikke ligger øde etter forretningenes stengetid.

I bestemmelsene presiseres dette ytterligere ved at bebyggelse langs Trondheimsvegen og Gjerdrumsvegen i sentrum er byggegrensen å betrakte som byggelinje. Dvs. at ny bebyggelse må legge seg med fasade i byggegrensen for å skape et harmonisk og helhetlig vegrom. Byggegrensen er i planen satt til 12,5 fra midtlinje veg for disse strekningene i sentrum.

Trondheimsvegen i sentrum – miljøprioritert gjennomkjøring

I 1998 ble det utarbeidet et miljøgateprosjekt for deler av Trondheimsvegen mellom Kløfta gamle skole og krysset Trondheimsvegen/Børserudvegen i Kløfta sentrum. I prosjektet ble det framhevet at Miljøgata skulle framstå som en bygdegate, med elementer fra både by og bygd i detaljeringen. Prosjektet var tenkt som et forprosjekt til en helhetlig plan for Kløfta. Det ble tegnet ut en detaljplan for en del av strekningen, forbi stasjonsområdet.

For å skape et attraktivt og levende sentrum er det viktig at folk er frie til å bevege seg på kryss og tvers uten at det oppstår farlige situasjoner. I kommunedelplanen er det lagt inn en miljøprioritert gjennomkjøring i Kløfta sentrum på Trondheimsvegen mellom krysset med Børserudvegen og krysset med Gjerdrumsvegen/Kongsvingervegen. Vegprofiler for strekningen er utarbeidet med utgangspunkt i vegprofilene fra miljøgateprosjektet og sykkelbyprosjektet, se kap. 3.5.3 om vegprofiler.

Torg i sentrum

I kommunedelplanen er det lagt inn et areal for et framtidig torg ved Romerikssenteret ut mot Trondheimsvegen. Torget ligger plassert slik at det får kontakt med inngangen til senteret, inngang til post og bibliotek og del av miljøprioritert gjennomkjøring i Trondheimsvegen. Fra et framtidig torg vil det være visuell kontakt mot Kløftaparken som ligger på andre siden av Trondheimsvegen. Det anbefales at torget planlegges/utformes på en slik måte at det kan brukes som samlingsplass for Kløftas befolkning ved ulike anledninger som f.eks julegrantenning, torgdager og lignende. I tillegg bør det ved regulering vurderes om torget kan gis en utforming som fremmer aktiviteter som krever harde flater, f.eks skating og rollerblades.

Fremtidig gangforbindelser i sentrum

Sentrumskvartalet åpnes med gangforbindelser som forbinder felt S1, S2 og S3 og danner et parallelt alternativ forløp til Trondheimsvegen. Den nord/sydgående gangforbindelsen kobler seg på Trondheimsvegen med nytt torg, øst/vestgående gangforbindelse som danner en kobling mellom Børserudvegen og Trondheimsvegen, samt en ny gangforbindelse direkte fra stasjonen. Forløpet er en videreføring et gangforløp som er skissert i reguleringsplanen for "Kløfta sentrum". I tilknytning til dette gangforløpet bør det avsettes et mindre område i S2 til park i overgangssonen mellom den bevaringsverdige bebyggelsen langs Trondheimsvegen og ny framtidig bebyggelse mot Børserudvegen.

3.5.3 Veger og byggelinjer

Bebyggelsen og sentrumsfunksjonene på Kløfta har utviklet seg langs de to gamle kongevegene. Definerings av vegstrekningene og rammene for utforming av ny bebyggelse langs vegene er viktig for opplevelsen av Kløfta.

De to sentrumsvegene, Trondheimsvegen og Kongsvingervegen, er i stor grad Kløftas ansikt utad og fungerer som offentlig rom. Trondheimsvegen fungerer som den lokale sentrumsvegen og Kongsvingervegen og næringsbebyggelsen mot E6 som Kløftas ansikt utad. For mange som kommer til Kløfta er dette det første møtet med tettstedet.

Bygglinje og høyder ved de lokale inngangene

Det er ønskelig å ivareta opplevelsen av småbypreget Kløfta har i dag ved inngangen til tettstedet fra de lokale adkomstvegene Trondheimsvegen og Gjerdrumsvegen. Det fremkommer av bestemmelsene til kommunedelplanen (§6) at bebyggelsen langs deler av Trondheimsvegen og Gjerdrumsvegen skal holdes lav som i dag, at det ikke skal tillates bebyggelse høyere enn to etasjer og ha småhuspreg. På disse strekningene er byggegrensen fra midtlinje veg satt til 20 meter.

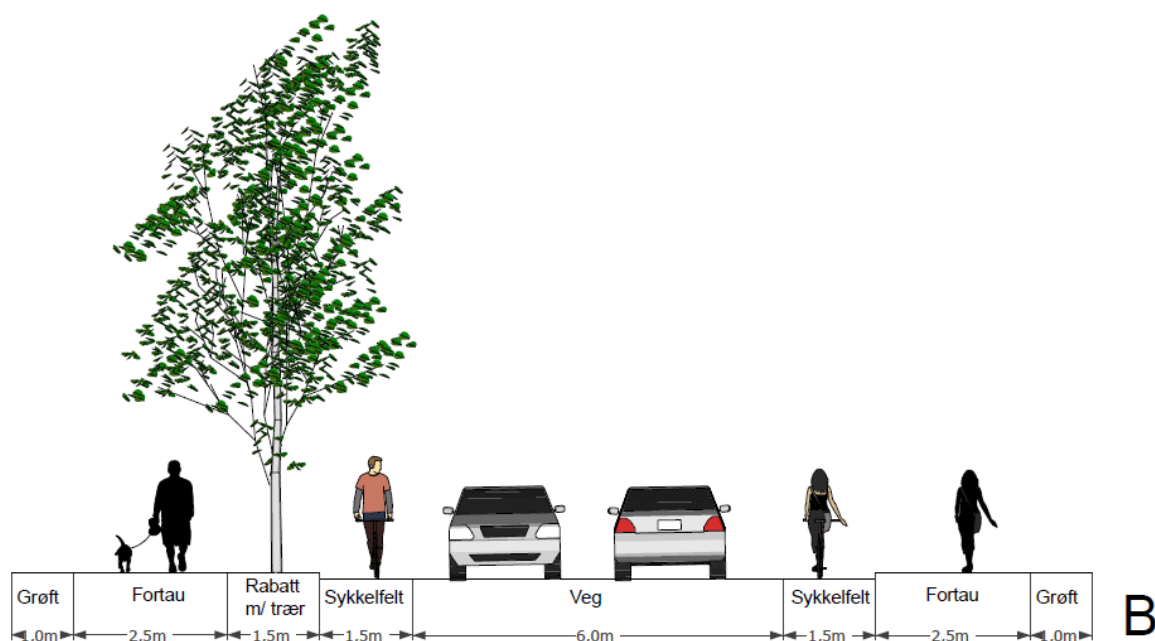
Inngangsport fra E6

I Kongsvingervegen ved adkomsten til Kløfta fra E6 fram til llevegen er det lagt inn en trerekke på nordsiden av vegen. Trerrekken er plassert i allerede regulert grøft mellom gang/sykkelveg og vegbane. På næringsarealene langs strekningen fra E6 til Dyrskuevegen er det åpnet for en høyere utnyttelse. Det påpekes i bestemmelsene at ved tiltak på denne strekningen skal byggeskikk og estetiske vurderinger vies særlig oppmerksomhet med tanke på at dette er inngangsporten til Kløfta. På denne strekningen foreslås det en byggegrense fra midtlinje veg på 20 meter.

Vegprofiler

Det er utarbeidet ulike vegprofiler med fortau, gang-/ sykkelsti, rabatter og trebeplantning for Trondheimsvegen, Børserudvegen, Gjerdrumsvegen, Kongsvingervegen og Dyrskuevegen. Disse ligger i retningslinjene til bestemmelsene. Vegprofilene fra sykkelbyen er innarbeidet. Gater/veger inngår også som en del av en større sammenhengende grønnstruktur.

I sentrum (vegprofil B, C, E og F) er det fortau og sykkelstier i veg på begge sider av vegen. For å underbygge det grønne inntrykket av tettstedet Kløfta er det lagt inn en trerekke på den ene siden av vegen i vegprofilene for Trondheimsvegen, Kongsvingervegen og Børserudvegen i sentrum. Der det finnes eksisterende beplantning f.eks. i eplehager tilknyttet bevaringsverdig bebyggelse kan dette vurderes å erstatte trerrekken tegnet i vegprofil. Endelig utforming og bruk av vegprofilene vurderes nærmere ved detaljregulering. Hensynet til nye og allerede etablerte trerækker skal vektlegges. Vegarealene skal tilpasses alle brukere på en likeverdig måte etter prinsippet om universell utforming.



3.5.4 Boligområder

Dagens situasjon

På Kløfta i dag bor folk hovedsakelig i eneboligområder og rekkehus. De senere årene har utbygging på Kløfta bestått av feltutbygging i Dørresvingen, Bakke sørvest, Bjerkejordet, Prestehagen og på Olstadmoen, her har det blitt bygget konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker på opp til 4 etasjer.

Mye av fortettingspotensialet på Kløfta ligger på ubebygde arealer avsatt til framtidig boligbygging i kommuneplanen, som framstår som lommer i eksisterende bebyggelsesstruktur. Utbyggingen av de mindre tomtene vil oppfattes som en komplettering av eksisterende boligområder, mens utbygging av de større vil bli oppfattet som nye byggefelt.

Kommunedelplanen

Det fremkommer av kommunedelplanen at framtidig boligbebyggelse på felt B1 – B13 hovedsakelig skal etableres som konsentrert småhusbebyggelse og boligblokker på opptil 5 -6 etasjer. De fleste av feltene som omtales her er allerede avsatt til bolig eller sentrumsformål i gjeldende kommuneplan.

Hvert felt er gitt enkelte overordnede krav i bestemmelsene og føringer i retningslinjene. I hvert utbyggingsfelt foreslås boligtype i bestemmelser og etasjer i retningslinjene. Det er lagt stor vekt på at bygninger og bygningsmiljøer av kulturhistorisk verdi skal ivaretas ved at det legges vernerestriksjoner på dem, og ved at tilliggende bebyggelse skal forholde seg til den ved nybygg eller ombygging. Tur/gangforbindelser gjennom områdene skal fastsettes ved regulering. Åpenheten mot landskapet i vest fra Trondheimsvegen, gamle Trondheimsvegen og Børserdudvegen sikres i bestemmelsene.

B1 – Asper/Reisop

Det foreslås at dette feltet kan bygges ut i henhold til gjeldende reguleringsplan fra 2006. Dette beskrives i kap 2.6.2. Det åpnes for at de søndre delene av området kan gis en høyere utnyttelse ved detaljregulering. Arealet er på ca 39 daa og reguleringsplanen anslår ca 300 boenheter.

B2 - Kværner

Området er regulert til bolig. Feltet kan i henhold til kommunedelplanen bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker.

B3 - Averstadmoen

Området er på ca 16 daa og er omkranset av eksisterende boligområder. Området foreslås bebygget med konsentrert småhusbebyggelse med maksimal mønehøyde på 9 meter. Det anslås å gi rom for ca 40 – 60 boenheter på området.

B4 - Willersrudjordet

Området er på ca 17 daa og omkranses av eksisterende eneboligbebyggelse bortsett fra mot øst hvor området grenser til næringsformål. Det foreslås at dette feltet kan bygges ut med konsentrert småhusbebyggelse og lavblokker. Den høyeste delen av bebyggelsen skal ligge mot næringsbebyggelsen og den lavest mot vest og eneboligbebyggelsen. Det anslås å være plass til ca 50 – 60 boenheter på området.

B5 - Bakke

Området er på ca 4 daa, grenser mot Trondheimsvegen og ligger i en østvendt skråning tilknyttet et eldre småbruk. Småbruket et bevaringsverdig og ny bebyggelse må ikke overstige mønehøyden på bolighuset. Det anslås å være plass til ca 10 – 12 boenheter på området.

B6 - Olstad

Området er på ca 4 daa og ligger vest for Gamlevegen i en rekke av eneboliger langs vege. Det foreslås en videreføring av boligtypologien med frittliggende småhusbebyggelse. På denne måten bevares den spredte boligstrukturen og utsynet til Romeriksåsen mellom boligbebyggelsen. Det anslås å være plass til ca 5 – 15 boenheter på området.

B7 – Kløfta stadion

Kløfta Stadionområdet skal transformeres fra idrettsområde til boligområde og næring. Arealet avsatt til bolig er på ca 26 daa. Området ligger mellom Kongsvingervegen, Dyrskuevegen, Felleskjøpet, AK maskin og Kløfta velhus. Kløfta stadionområde er en viktig del av den eksisterende grønnstrukturen på Kløfta i dag. På østsiden av jernbanen er det allerede begrenset med rekreative arealer og området er

utsatt for støy fra næringsvirksomheten, jernbane og E6. Samtidig har området direkte nærhet til sentrum/stasjon. Bebyggelsen vil i svært liten grad komme i konflikt med eksisterende bebyggelse i forhold til bygningstype og høyder.

Området foreslås oppført med høy utnyttning, med konsentrert småhusbebyggelse og blokkbebyggelse fra 3 - 6 etasjer. Den høyeste delen av bebyggelsen skal ligge mot næringsbebyggelsen i nordøst og den lavest mot sydvest og Kløfta velhus. Innenfor området skal det i tillegg til generelle krav til uteoppholdsareal opparbeides en grendelekeplass/ballbane innefor boligområdet. Det anslås å være plass til ca 80 - 150 boenheter på området.

B8 ved Bakke skole

Området B8 utgjør ca. 18 daa. I planen åpnes det for høy utnyttelse. Arealet ligger gunstig til i forhold til kollektivknutepunktet, skolene og grøntarealene i Bakkedalen. Bebyggelsen vil i svært liten grad komme i konflikt med eksisterende bebyggelse. Ved utforming av området er det viktig at bebyggelsen ikke danner en vegg langs Trondheimsvegen, men at det beholdes en åpenhet som gir innsyn til skoleanlegget. Det anslås å være plass til ca. 30 - 50 boenheter på B8.

B9 Holmsmoen

Det foreslås at feltet kan bebygges med konsentrert småhusbebyggelse. Arealet er på ca 10 daa og det anslås å være plass til ca 30 – 40 boenheter på området.

B12 Gislestubben (Kløfta sør)

Området er på ca. 15 daa og vil være en utvidelse av eksisterende bebyggelse i Gislestubben. Det foreslås at feltet kan bebygges med eneboliger. Det anslås å være plass til ca. 15 boenheter.

B13 (del av 23/1)

Det foreslås at feltet kan bebygges med eneboliger. Arealet er på ca 3,1 daa, det anslås å være plass til 3 boenheter.

3.5.5 Grønnstruktur og friluftsområder

Idretts- og friluftsområdene, kulturlandskapet og det grønne preget Kløfta har i dag er en av Kløftas viktigste kvaliteter. Det grønne preget fungerer som identitetsskaper og bør ivaretas og underbygges i den videre utviklingen av Kløfta. Grønnstrukturen har flere viktige funksjoner i Kløfta som tettsted, den er /har:

- en del av gang og sykkelstinetet
- områder for utøvelse av friluftsliv, idrett, lek og rekreasjon
- viktig møteplass
- visuell funksjon som skaper rom og avgrensing
- livsgrunnlag for biologisk mangfold, bekker har blant annet en viktig funksjon som leveområde og ferdssåre for dyr
- identitet og symbolverdi

Dagens situasjon

Kløfta har i dag 4 større tyngdepunkter i grønnstrukturen, Hiltonskogen, Bakkedalen, Kløfta stadion og Golfbanen. Gardermobanen og jernbanen deler Kløfta i to, en øst og en vest side.

De to sidene har forskjellig karakter. Vestsiden har kontakt og forbindelse til kulturlandskapet og friluftsområde Hiltonskogen vest for tettstedet. Ravinen vest for jernbanen er et godt utgangspunkt for å lage en sammenhengende nord/sydgående grønnstruktur med Bakkedalen, friarealer og lekeplasser knyttet til seg. Enkelte lenker mangler for å gjøre denne forbindelsen fullstendig. På denne siden ligger det også 100 - meterskoger ved Åreppen skole, Hellenskogen og Holtløkka. I tillegg ligger det en potensiell 100 - meterskog sør for Bakke.

Østsiden har mer fragmenterte og sammensatte grønne områder og forbindelser. E6 eller jernbanen må krysses for å få adgang til omkringliggende større friluftsområder. Kløfta stadionområde er et viktig rekreasjonsområde på østsiden i dag, dette området skal transformeres til boligområde. Dette forsterker betydningen av at koblingene på tvers av jernbanen mot Bakkedalen, Hiltonskogen og kulturlandskapet bør forsterkes. Idrettsanleggene skal reetableres i Bakkedalen. Dyrskuevegen er en viktig forbindelse nordover. Miklagaard golfbane øst for E6 kan bli et viktigere rekreasjonsområde enn

i dag for flere enn de som spiller golf. Enkelte opplever golfbanen som utrygg å bevege seg i (når det spilles golf). Det bør være et mål at området gjøres tilgjengelig for alle både sommer og vinter. Golfklubben er positiv til at anlegget brukes av turgåere.

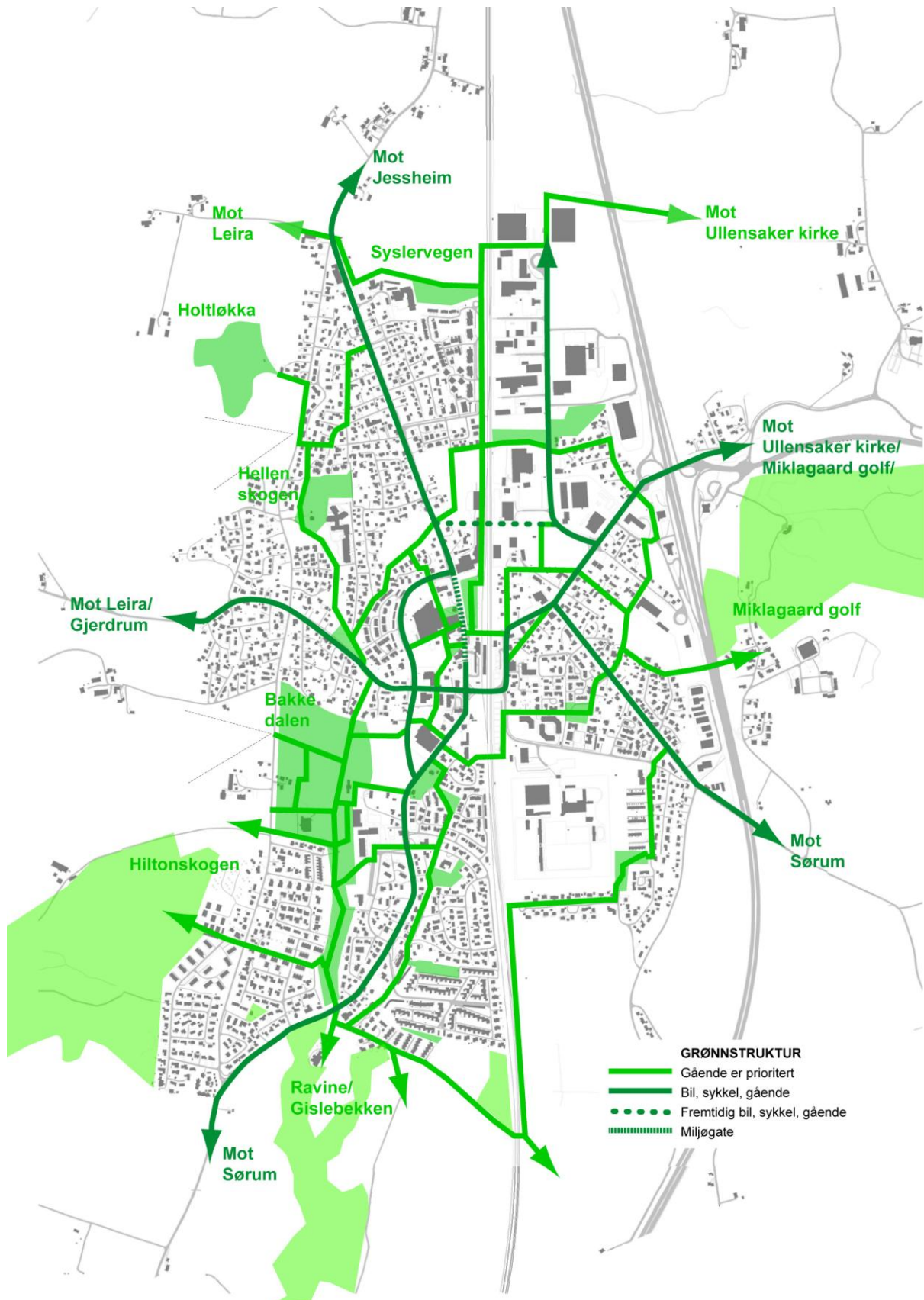
Topografi og arealbruk på Kløfta taler for mer bruk av sykkel. De aller fleste boligene på Kløfta ligger i en radius på ca 1 km fra kollektivknutepunktet og sentrumsfunksjonene. Dette tilsier at svært mange har gangavstand til skole, sentrumsfunksjoner. Tettstedet kan derfor bli tilgjengelig og lett å dra/gå til for mange, forutsatt av gang- og sykkelforbindelsene er funksjonelle.

Kommunedelplanen

I kommunedelplanen er det lagt stor vekt på at det skal legges til rette for sammenhengende grønnstrukturer på Kløfta.

Kløfta skal ha tydelige linjer fra sentrum ut til Hiltonskogen, golfbanen og kulturlandskapet som omkranser tettstedet. Mellom de områdene som enten er en plass, et torg, en park, skole eller idrettsanlegg skal det være mulig å bevege seg i en grønn forbindelseslinje. Utenfor sentrum vil områder som hager, grønne vegkanter og lekeplasser lage grønne innslag som bidrar til å skape grønne sammenhenger i bebygde områder.

Grønnstruktur-kartene viser to typer grønne forbindelser ut fra sentrum. De som beveger seg hurtig og ønsker å finne raskeste veg fra start til mål, vil velge hovedforbindelsene ut av sentrum. Disse er likeverdige tilrettelagt for bil, sykkel og gående. Vegene skal være av høy standard og ha bredt tverrsnitt, som gjør det mulig å skille trafikantgruppene, ha romslig beplantning og møblering i tillegg til eventuell busstopp og parkering. Forbindelsene er vist med mørk grønn på kartet. De som beveger seg i gangfart vil velge ruter hvor biltrafikk er fraværende eller bilene kjører på de gåendes premisser. Disse forbindelsene er merket med lysegrønt på kartet.



Framtidig behov – nye arealer

Hovedsakelig videreutvikles og tydeliggjøres framtidige grønnkorridorer avsatt i kommuneplanen. Enkelte nye områder er avsatt til friområder og nye koblinger er innarbeidet slik at grønnstrukturen blir mer sammenhengende.

Holtløkka

Holtløkka er tatt inn i kommunedelplanen som ny grønnstruktur. Dette er en "hundremeterskog" nærmiljøet er opptatt av å bevare. Holtløkka brukes både av Åreppen skole og av flere barnehager til uteaktiviteter og som turmål.

Hilton barnepark

Tidligere Hilton barnepark er tatt inn i kommunedelplanen som offentlig lekeplass og som en del av grønnstrukturen på Kløfta.

Hiltonskogen

En mindre del av Hiltonskogen er i kommuneplanen avsatt til grøntformål. Det har vært et ønske fra flere om at arealet utvides. Det foreslås ikke en utvidelse av dette arealet i kommunedelplanen, men området bør vurderes ved senere rullering av kommuneplanen, og sees i sammenheng med framtidig befolkningsvekst. Hovedstiene i dette nærområdet har blitt/blir satt i stand gjennom et samarbeid mellom kommunen og Kløfta vel.

Miklagard golfbane

I henhold til reguleringsplanen for golfbanen skal det kjøres skiløyper på banen vinterstid. Dette blir stort sett gjort når snøforholdene tillater det. Golfklubben har stilt seg positive til at området også skal kunne gjøres bedre tilgjengelig for turgåere sommerstid noe som også er i tråd med gjeldende regulering.

Bakkeskogen (Trollskogen)

Skogsområdet sør for Bakke Søndre, mot jernbanen, er tatt inn i planen som ny grønnstruktur. Skogsområdet har i kommuneplanen, vedtatt 03.02.09, LNF-formål. Det er også lagt inn krav om grønnstruktur innenfor område B12.

3.6 Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap

Kløftas kvaliteter som bosted er sterkt knyttet til bebyggelsesmiljøet og omgivelsene rundt. Disse har blitt til gjennom Kløftas utvikling som tettsted. Slike spor etter historien bidrar til å gjøre tettstedet attraktivt og mangfoldig.

Dagens situasjon

I selve tettstedet er det i dag bevart bebyggelse fra starten på jernbaneperioden og fremover. Grunnstrukturen i sentrum utgjøres av kombinerte boliger og forretninger bygget i årene rundt 1900. Hoveddelen av den eldre bebyggelsen ellers er konsentrert langs innfartsvegene. Miljøet ved Averstadmoen rommer både småkårsbebyggelse og bebyggelse fra småindustri, og viser viktige elementer i Kløftas historie.

Landbrukets kulturlandskap er det dominerende trekket rundt selve tettstedet. Landskapene ved prestegården og ved Brotnu rommer nasjonale kvaliteter, og er viktige historiebærere også i lokalt perspektiv. Gårdsmiljøene i nordvest og i øst representerer viktig lokal gårdshistorie, så vel som viktig nasjonal samferdselshistorie. Landskapet bidrar til å gjøre Kløfta til et attraktivt tettsted med grønt preg.

Kommunedelplanen

Det er lagt vekt på å videreføre vernet som er gitt gjennom tidligere reguleringer, disse områdene gis hensynssoner i henhold til ny plan- og bygginglov. Enkelte nye objekter er også tatt inn, og det er lagt hensynssoner på de viktigste gårdsbrukene i landskapet rundt for å sikre landskapskvalitetene disse bidrar med.

3.7 Sykkelbyen Kløfta

Topografi og arealbruk på Kløfta taler for mer bruk av sykkel. Kløfta stasjon med 30 min frekvens på avganger til/fra Oslo og Gardermoen er det viktigste målpunktet for sykkelreiser, jf. hovedplan for

sykkelbyen Kløfta. De aller fleste boligene på Kløfta ligger i en radius på 1 – 1,5 km fra kollektivterminal og sentrumsfunksjoner.

Sykling har både helsemessige og miljømessige konsekvenser som det er hensiktsmessig å satse på. Det er et nasjonalt mål at sykkeltrafikk skal utgjøre 8 % av alle reiser og at sykkelbruken skal dobles i byer og tettsteder (Nasjonal Transportplan).

3.7.1 Hovedplan for sykkelbyen Kløfta

I forkant av arbeidet med kommunedelplanen for Kløfta ble det i 2008/2009 i samarbeid med Statens vegvesen utarbeidet og vedtatt en sykkelplan for Kløfta, *Hovedplan for sykkelbyen Kløfta*.

Hovedplanen definerer et hovedvegnett for sykkel på Kløfta og foreslår løsninger og prioriteringer av tiltak. Planen er viktig for å se utbygging av sykkelvegnettet i sammenheng og gjennom det sikre høy fremkommelighet og trafikksikkerhet for syklistene. Løsningene som foreslås baserer seg på bruk av blandet trafikk (fartsgrense under 30 km/t), etablering av sykkelfelt i kjørebanelen på hovedrutene og egne gang- og sykkelveger. Å skille syklistene og gående øker også tryggheten for gående på fortau.

Hele planen er tilgjengelig på kommunens nettside.

3.7.2 Planer for gang- og sykkelveger

I forbindelse med arbeidet med kommunedelplanen har det kommet mange innspill knyttet til etablering av flere og bedre gang- og sykkelveger. Innspillene er i stor grad tatt inn i forlaget til kommunedelplan, de framkommer av plankartet. Andre av de aktuelle strekningene ligger allerede inne i kommuneplanen som framtidige gang- og sykkelveger, og noe avklares også i hovedplanen for sykkelbyen Kløfta. De kommunale prioriteringene for utbygging av gang- og sykkelveger framkommer av trafikksikkerhetsplanen. Ny trafikksikkerhetsplan ligger ute til offentlig ettersyn sommeren 2012, og vil ventelig bli vedtatt av Kommunestyret høsten 2012.

I trafikksikkerhetsplanen settes alle tiltakene opp i prioritert rekkefølge. De fem prosjektene som gis høyest prioritet, og som ligger ved fylkesveger, oversendes Statens vegvesen for prioritering på fylkesnivå. Det innebærer at de prioriterte strekningene i Ullensaker konkurrerer med tilsvarende prosjekter i de øvrige Akershus kommunene. Det kan derfor ta lang tid før strekningene faktisk bygges ut. Øvrige prosjekter blir liggende på en kommunal behovsliste eller ikke prioritert i det hele tatt. Trafikkbelastning (ÅDT) og spesielt trafikkfarlige punkter blir lagt til grunn ved prioriteringen.

Det foreligger reguleringsplaner for flere gang- og sykkelveger på Kløfta, noen med vedtak helt tilbake til 1970-tallet, som foreløpig ikke er etablert. Av disse er noen inne på prioriteringslista til kommunen og noen også på prioriteringslista for fylkesveger hos Statens Vegvesen. Samtlige er markert på gjeldende kommuneplankart. I kommunedelplanen er det fastsatt rekkefølgebestemmelser til flere av de aktuelle strekningene.

3.8 Landbruk, natur og friluftsområder utenfor dagens byggesone

Planområdet utenfor dagens byggesone, bestående hovedsakelig av LNF-områder, er i liten grad berørt av arealendringene i kommunedelplan.

I kommuneplanens arealkart med tilhørende planbestemmelser er det avsatt en 100 meters vernesone langs Leira i henhold til rikspolitiske retningslinjer for verna vassdrag. Denne framkommer også av kommunedelplanen som hensynssone for naturmiljø. Det er også lagt inn hensynssone for naturmiljø for salamanderdammer med 300 meters sikringsone rundt.

Kløfta er i stor grad omgitt av områder med ustabile masser, kvikkleire. Disse områdene framkommer av plankartet som hensynssoner med tilhørende bestemmelser. Områdene er gradert etter fareklasse. Norges Geotekniske Institutt, NGI, har utarbeidet en egen rapport om kvikkleireproblematikken på Kløfta som en del av arbeidet med kommunedelplanen. Rapporten følger planbeskrivelsen som vedlegg. Videre planlegging og utbygging i områder berørt av hensynssone for leirras må følge opp veileder fra NVE.

3.9 Vegtrafikk, kollektivtransport og parkering

Fortetting og utbygging av nye områder på Kløfta vil medføre økt trafikk. Dersom hele fortetnings- og utbyggingspotensialet på Kløfta tas i bruk vil belastningen på hovedvegene og sentrum bli merkbar. Kløfta har et godt kollektivtilbud, spesielt med tog, noe som gir tettstedet stor innpendling av reisende med behov for parkeringsplass. Bussterminalen som er samlokalisert med jernbanestasjonen i sentrum har god kapasitet i forhold til dagens rutetilbud.

I tilknytning til arbeidet med kommunedelplanen er det gjennomført en egen trafikkanalyse for Kløfta. Arbeidet er utført av Øvre Romerike Prosjektering på oppdrag fra kommunen i nært samarbeid med Statens vegvesen i Akershus.

I analysen er det lagt til grunn en samlet vekstfaktor for trafikken på 23% fram til 2020 og 40% fram til 2030. Vekstfaktoren er vektet på bakgrunn av ulike faktorer (generell vekst på vegnettet, befolkningsrelatert vekst og arbeidsplassrelatert vekst). Hovedfokuset i analysen når det gjelder trafikkavviklingen er Kongsvingervegen fra E6 til Trondheimsvegen med tilhørende kryss og analyseårene er 2020 og 2030. Hele rapporten – Trafikkanalyse Kløfta – følger som vedlegg til saken.

Dagens overordnede infrastruktur

Gjennomgangstrafikken ledes utenfor sentrum på E6.

Trondheimsvegen og Gjerdrumsvegen har god kapasitet og vil tåle en betydelig vekst. Kongsvingervegen fra E6, med tilhørende kryss, er alt i dag sterkt trafikkert. Det gjelder spesielt på strekningen E6 – Dyrskuvegen, men også kryssene med llevegen og Ullersmovegen er på bestemte tider av døgnet belastet med mye trafikk. Kongsvingervegen mellom E6 og Dyrskuvegen er trafikkert med mye næringstrafikk inkludert mange store kjøretøy. Når ÅDT (ÅrsDøgnTrafikk) på denne strekningen overstiger 15 000 skal vegstrekningen utvides til en 4-feltsveg.

3.9.1 Veger – kapasitet og videre utvikling

Trafikkbelastning i kryss og rundkjøringer

Trafikkanalysen viser at dagens kryss og rundkjøringer langt på veg vil tåle en betydelig befolkningsvekst på Kløfta. Hovedutfordringene blir strekningen E6 – Dyrskuvegen, rundkjøringen mot Dyrskuvegen og krysset Kongsvingervegen - llevegen. I perioden fram mot en vekst i innbyggertallet på Kløfta til ca 9500 vil følgende tiltak måtte gjennomføres:

- Bygging av 4-feltsveg på strekningen E6-Dyrskuvegen (Kongsvingervegen)
- Mindre endringer/utvidelse av sirkulasjonsarealet i rundkjøringen med Dyrskuvegen
- Signalregulering av krysset med llevegen eller ombygging til rundkjøring
- Mindre utvidelser av innfartene, sirkulasjonsarealet i rundkjøringen med Trondheimsvegen

Framtidige vegløsninger

Kapasitetsproblemene på Kløfta er primært konsentrert til Kongsvingervegen, og til den mest trafikkskapende delen av sentrum ved Romerikssenteret, langs Trondheimsvegen sørover til KB-senteret. Utenfor denne aksene og dette området vil det neppe oppstå kapasitetsproblemer på svært lang sikt. For å avhjelpe denne konsentrasjonen av problemer peker kommunedelplanen på to muligheter for å utvikle en langsiktig strategi:

1. Etablering av en sentrumsring bestående av Trondheimsvegen og Børserudvegen som forlenges sørover forbi KB-senteret til Trondheimsvegen.
2. Sikring av trase for framføring av avlastningsveg for Kongsvingervegen i ny undergang under jernbanen fram til Trondheimsvegen.

En forlengelse av Børserudvegen sørover til Trondheimsvegen har gjentatte ganger tidligere vært tema i planleggingen på Kløfta. Strekningen er regulert og framkommer blant annet av sentrumsplanen fra 1997. Børserudvegen forbi Romerikssenteret er i dag for smal som samleveg i sentrum, den må utvikles for å kunne takle en slik rolle, og herunder sikres i forhold til tilliggende bomiljøer. En slik tangent vil framfor alt lette tilgjengelighet og framkommelighet generelt for trafikk i sentrumsområdet, og den vil i vesentlig grad kunne lette presset på rundkjøringen i krysset Kongsvingervegen – Trondheimsvegen.

Den store trafikkutfordringen på Kløfta blir derfor hvordan økt kapasitet på strekningen E6 – Trondheimsvegen skal sikres uten å utvide og bygge om alle kryss på strekningen. En mulig supplerende ny vegforbindelse under jernbanen gir ikke seg selv. Arealene er allerede disponert til ulike formål og en ny vegtrase vil måtte endre på noe av dette. Dersom en ny veg under jernbanen skal fungere som omkjøringsveg, og en del av en sentrumsring, der trafikken inn til Kløfta fordeles på to veglenker bør den nye vegen ikke gå for langt nord i forhold til dagens undergang. Videre utredning og mulige lokaliseringalternativer for en slik ny tverrvegforbindelse vil bli vurdert som tema ved neste rullering av kommuneplanen. Behovet for 4-feltsveg fra E6 til Dyrskuvegen vil være der selv når det kommer på plass en evt. ny vegtrase.

Andre utviklingstrekk

Prognosene som er lagt til grunn for vurderingene er basert på fortsatt trafikkvekst med bil som i dag. Tilrettelegging for økt kollektivtrafikk er også et viktig tema, og det gjøres anstrengelser for å oppnå dette med satsing på både jernbane og buss. Det vil alltid være et spørsmål om hvilken effekt det vil kunne få. Generelt konkluderer slike vurderinger med at det vil kunne redusere biltrafikken noe, men at det kun vil føre til at veksten i biltrafikken begrenses noe. Det vil ta noe lengre tid før kapasitetsproblemene melder seg, men de er vanskelige å unngå. Dette betyr at fleksibilitet fortsatt bør opprettholdes og at alternative trasemuligheter bør holdes åpne. Hvorvidt løsningene kommer til utførelse eller ikke tilligger det framtiden å avgjøre.

Et annet utviklingstrekk som kan påregnes er stadig økende kapasitetsproblemer med køer og forsinkelser på E6. Prognosene for E6 indikerer at dette vil kunne merkes og bli et betydelig problem allerede fram mot 2020. Det er foreløpig ingen konkrete utbyggingsplaner for å møte denne utviklingen. Problemerkene på E6 kan mildnes med omfattende overgang til kollektive transportmidler, men det er høyst usikkert i hvilken grad og når dette vil kunne skje. En annen mulighet er at denne utviklingen fører til overføring av trafikk til det sekundære vegnettet, dvs til Trondheimsvegen med økt trafikkpress også gjennom Kløfta som resultat. Det er bekymringsfullt og det kan ikke utelukkes. Uten endringer av det interne vegnettet på Kløfta vil det kunne gi betydelig press på rundkjøringen Kongsvingervegen – Trondheimsvegen. Avviklingsproblemerkene vil kunne komme vesentlig tidligere enn forutsatt. Dette kan bli en generell og uheldig utvikling for Kløftasamfunnet på sikt.

Ullensaker næringspark – adkomstveg

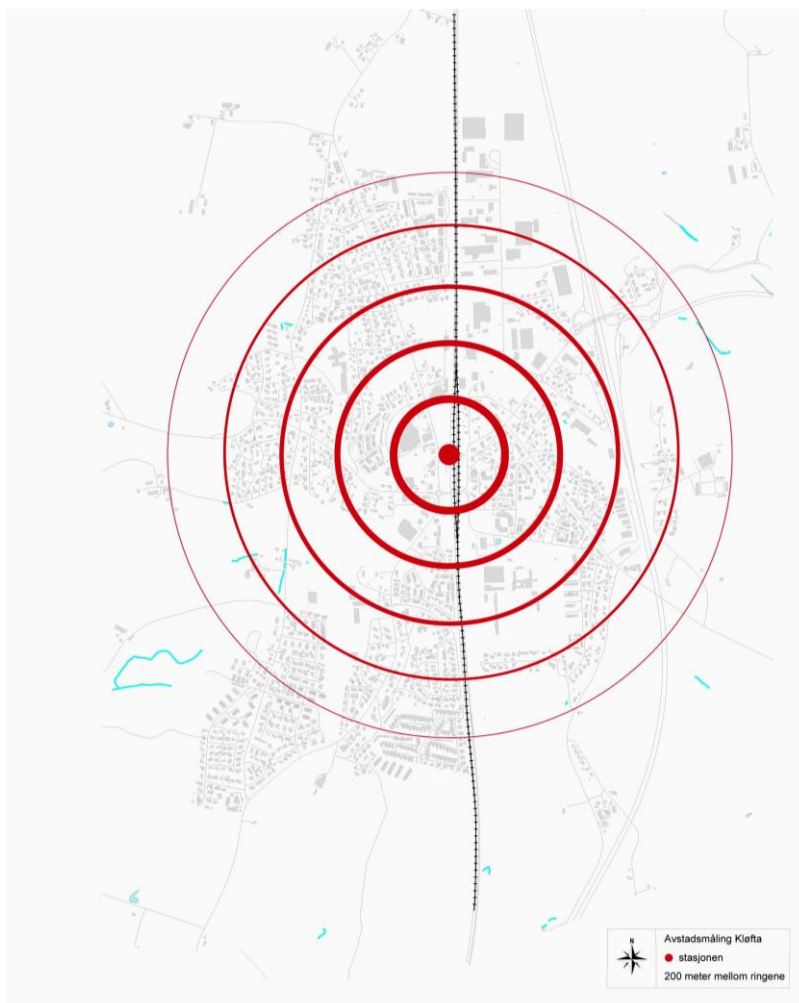
Ullensaker næringspark har i dag Dyrskuvegen som adkomstveg fra Kongsvingervegen. Dyrskuvegen er sterkt trafikkert i rushtiden om morgenen og på ettermiddagen. Dyrskuvegen er også adkomstveg for boligområdet Vestre Skibakk som etter hvert ligger noe inneklemt mellom næringsparken og E6. Det har kommet flere innspill til kommunedelplanen om behov for ny adkomstveg til næringsparken for å skåne boligområdet bedre.

I kommunedelplanen legges det ikke inn noen ny adkomstveg til Ullensaker næringspark. I arbeidet med kommunedelplanen har alternative adkomstveger blitt vurdert, men det har vist seg vanskelig å finne løsninger som både skåner Vestre Skibakk, og som kan regnes som samfunnsøkonomisk forsvarlig. Det vises til HOP-sak 83/12, 26.03.12, for en bred gjennomgang av dette.

3.9.2 Kollektivtransport

Dagens situasjon

Kløfta er et relativt kompakt og tettbefolket tettsted. De fleste innbyggerne på Kløfta bor innenfor en radius på 1 km fra kollektivknutepunktet med jernbanestasjon og bussterminal.



Illustrasjon av avstand på Kløfta.

Kløfta har kommunens beste kollektivtilbud (bortsett fra hovedflyplassen) med to togavganger i timen retning Oslo. Ved ventet ruteomlegging i desember 2012 vil Kløfta også få to avganger i timen retning Jessheim. Dette blir en endring i forhold til dagens rutetilbud med en avgang til flyplassen og en til Jessheim hver time nordover. I tillegg har Kløfta gode bussforbindelser spesielt i nord- og sørgående retning.

I forbindelse med ombyggingen av rundkjøringene øst for E6 mot rv 2 ble det etablert en større holdeplass for busser, spesielt med vekt på regionbusser. Det har ført til at færre busser enn tidligere kjører inn til bussterminalen på Kløfta. Dette gjelder spesielt pendlerbusser fra Hedmark på veg mot Oslo som nå bare stopper ute ved E6.

Framtidig behov

På Kløfta ligger forholdene spesielt godt til rette for en god utnyttelse av kollektivtilbudet. I den videre utviklingen av tettstedet bør dette styrkes ytterligere. Kommunedelplanen legger en høy utnyttelse av arealene nær kollektivknutepunktet til grunn. Korte avstander til både butikker og kollektivtilbudet bør bidra til reduksjon i bilbruken, og muliggjøre innbyggernes bruk av kollektivtransport.

3.9.3 Parkering

Dagens situasjon

Parkeringsarealene på Kløfta er spredt utover det meste av tettstedet. De fleste er lokalisert til jernbanestasjonen og handelen i sentrum. I tillegg er det betydelige parkeringsarealer i tilknytning til ulike bedrifter og offentlig- og private tjenesteyting.

Parkeringsmønsteret ble kartlagt som en del av trafikkanalysen. Registreringene omfatter hvor mange som parkerte hvor og når og hvor lenge de sto parkert på ulike typer parkeringsplasser.

Parkeringsplassene ved stasjonen, har et belegg på ca 300 biler det meste av dagen. Plassene er i dag overbelastet, og det parkeres utenfor de oppmerkede plassene.

Ved Romerikssenteret og dagligvarebutikkene parkerer også ca 300 biler samtidig på den mest belastede tiden på dagen, også her er kapasiteten tidvis fullt utnyttet.

Framtidig behov

En prognosevurdering basert på de generelle vekstfaktorene for biltrafikk for å estimere behovet for økt antall parkeringsplasser er vanskelig, og vil ha begrenset verdi. Behovet for parkeringsplasser ved stasjonen er avhengig av kapasiteten på vegnettet, og da spesielt E6, av kollektivtilbudet og hva man velger å legge til rette for på dette politikkområdet. I et slikt perspektiv kan det være behov for 100 – 300 nye parkeringsplasser. I kommunedelplanen åpnes det for høyere utnyttelse av de eksisterende parkeringsarealene tilknyttet stasjonen gjennom etablering av parkeringshus eller parkeringskjeller i kombinasjon med sentrumsformål (kontor eller stasjonsrelatert virksomhet). Det fremkommer av retningslinjene at en slik etablering forutsettes å øke antallet parkeringsplasser med minst 50 % i forhold til dagens antall.

Behovet for parkeringsplasser i tilknytning til detaljvarehandelen vil være avhengig av satsingen på handel, men det kan tenkes at behovet økes betraktelig, om enn ikke i samme skala som for stasjonen. Det framkommer av bestemmelsene til kommunedelplanen at parkering i sentrumsområdene og i de framtidige boligområdene hovedsakelig skal skje i parkeringskjellere. I bestemmelsene er det utformet normer for antall parkeringsplasser til ulike arealformål.

3.10 Næring

3.10.1 Næringsarealer

Dagens situasjon

Ullensaker kommune har som mål å legge til rette for næringsutvikling, og har avsatt store arealer til dette i kommuneplanen. Områderuleringsplanen for Gardermoen Næringspark II B og C, som omfatter et areal på 2600 daa, ble vedtatt av Herredstyret 2011. I *Næringsplan for Ullensaker 2009 - 2020* fremkommer det at det er satt av totalt 9500 daa til næringsformål i kommuneplanen (både bebygde og ubebygde arealer). Det er en uttrykt målsetting at videre næringsutvikling skal styres mot de store, planavklarte næringsområdene i kommuneplanen.

Kløfta har alt i dag store næringsarealer langs E6, både nord og sør for Kongsvingervegen. Det ble ved rulleringen av gjeldende kommuneplan foreslått en større utvidelse av Ullensaker næringspark nordover. Fylkeslandbruksstyret fremmet innsigelse til dette av hensyn til jordvernet. En utvidelse er også konfliktfylt i forhold til miljøsonen langs E6, samt støy. I kommunedelplanen foreslås det kun en mindre utvidelse av næringsparken nordover, ca. 20 daa, mellom jernbanens byggesone og miljøgrensen til E6 på 150 meter. Arealet er dyrkbart, men består i dag av skog og kratt, og dyrkes ikke.

I kommuneplanen er det også avsatt arealer til framtidig næring sør for vegserviceanlegget på østsiden av E6, og inne på golfbanens område. Ved forrige rullering av kommuneplanen ble det foreslått å utvide næringsområdet sør for vegserviceanlegget langs E6 videre sørover. Statens vegvesen fremmet innsigelse til denne utvidelsen fordi hele området ligger innenfor miljøsonen til E6. Området ble da tatt ut av kommuneplanen.

Videre utvikling av næringsområdet inne på golfbanens område framkommer av bestemmelsene i gjeldende kommuneplan § 2.2 g): *Miklagaard golf kan ikke utvikles med golfrelaterte tiltak inkl. hotell, før det foreligger en vedtatt reguleringsplan. Boliger tillates ikke.* Området er pr i dag regulert som golfbane, og næringsarealet inne på golfbanen er ikke regulert.

Næringsområdet sør for vegserviceanlegget er regulert, *Vegserviceanlegg sørøst for kryss E6/Rv.2, Kløfta* (planid. 107). Reguleringsområdet er delt i fire. Området A åpner for hotell og restaurant, området B for veikro og bilservice, område C for bensinstasjon og rasteplass og område D for vektstasjon.

Det foreslås ikke endringer for disse områdene i forhold til det som ligger i gjeldende kommuneplan.

Framtidig behov

I kommunedelplanen for Kløfta tas det kun inn et mindre næringsareal lengst nord i Ullensaker næringspark. I tillegg foreslås det å åpne for høyere utnyttelse av næringsområdene i søndre del av Ullensaker næringspark, mot Kløfta stadion og Kongsvingervegen. Områdene ligger nær opptil kollektivknutepunktet og E6, og egner seg for mer arbeidsintensiv virksomhet enn det som er der i dag.

3.10.2 Handel

Dagens situasjon

Handelen på Kløfta er spredt over det meste av tettstedet selv om nok hovedtyngden foregår i sentrum. Mye av handelsvirksomheten på Kløfta retter seg mot lokalmarkedet, men noe, kanskje spesielt den landbruksrelaterte handelen som foregår i næringsparken retter seg mot et mye større marked.

Romerikssenteret er det sentrale punktet for detaljhandelen, og senteret trekker folk fra et ganske stort omland. Romerikssenteret besøkes av handlende fra nabokommunene i tillegg til øvrige deler av Ullensaker.

Framtidig behov

Kommunedelplanen foreslår en høyere utnyttelse av sentrumsområdene enn i dag, men det legges ikke bare til rette for økt handel. Dersom sentrumsområdene skal fungere som et sted der folk møtes må det også etableres boliger, kulturtilbud og annen tjenesteyting. Det er et mål for planarbeidet at handelen skal konsentreres i sentrum, og at det skal bli mindre handel utenfor sentrum etter hvert. Det legges ikke opp til handelsutvidelser som vil øke innpendling med bil fra områder langt unna mer enn det som allerede er tilfelle. Kløfta skal ikke konkurrere med Jessheim om dette.

3.11 Avslutning – kort oppsummering

Kommunedelplanen legger i all hovedsak dagens byggesone eller tettstedsavgrensning til grunn for den videre utviklingen av Kløfta. Tettstedet er kompakt, det er korte avstander mellom boligområdene og skolene, idrettsanleggene, butikkcenteret og kollektivknutepunktet. På Kløfta ligger det spesielt godt til rette for at innbyggerne kan bevege seg uten bruk av bil.

I tillegg vil nødvendige hensyn til jordvern, biologisk mangfold, barrierenvirkningen av E6 og omfattende forekomster av kvikkleire, begrense mulighetene for å utvide tettstedet utover dagens byggesone. Etablering av nye boliger må derfor vesentlig skje innenfor eksisterende byggesone, enten som fortetting eller ved at tilgjengelige ledige ubebygde areal tas i bruk. I og med at tilgjengelige arealressurser er begrensede, og at det ikke er ønskelig å bygge ned verdifulle grønne områder innenfor tettstedet, bør utnyttelsesgraden settes høy. Et annet viktig moment er å redusere presset på verneverdige bygningsmiljøer som finnes på Kløfta. Høy utnyttelsesgrad vil gi muligheter for å skape et sted med et intimt småbypreg og korte interne avstander.

På lengre sikt vil det kunne oppstå mangel på ledige utbyggingsareal for boligformål, og da vil det trolig være større interesse for og økonomi i fortettingsprosjekt. I et lengre perspektiv bør en også vurdere muligheten for eventuell transformasjon av næringsareal.

De endringer i arealbruk som fremkommer av kommunedelplanen ivaretar i tilstrekkelig grad de føringer som er lagt i lover, forskrifter, retningslinjer og overordnede planer. Kommunedelplanen tar også behørig hensyn til risiko, sårbarhet og samfunnssikkerhet. Den følgende konsekvensutredningen utreder dette nærmere.

4 Konsekvensutredning

Forskrift om konsekvensutredninger av 26. juni 2009 sammen med plan- og bygningsloven, hjemler krav om konsekvensutredninger knyttet til endringer i kommuneplanens arealdel. I henhold til forskriftens § 2, bokstav c, skal kommunedelplaner der det angis områder for utbyggingsformål alltid konsekvensutredes.

Planforslag med konsekvensutredning skal utarbeides på bakgrunn av fastsatt program for plan- eller utredningsarbeidet. Konsekvensutredningen skal være tilpasset plannivået og være relevant i forhold til de beslutninger som skal tas. Konsekvensutredningen skal ta utgangspunkt i foreliggende kunnskap og nødvendig oppdatering av denne. Der slik kunnskap ikke foreligger om viktige forhold skal det i nødvendig grad innhentes ny kunnskap. Planforslag med konsekvensutredning skal normalt utgjøre et samlet dokument.

Med hensyn til arealbruk utredes kun de delene av planen som innebærer endringer i forhold til gjeldende plan. Dette gjelder også endringer i planens bestemmelser.

Konsekvensutredningen omhandler virkninger for miljø og samfunn av nye områder for utbygging eller vesentlig endret arealbruk i eksisterende byggeområder. Omfang og nivå på utredning av enkeltområder må tilpasses områdetets størrelse, utbyggingsens omfang og antatte konfliktgrad. Det skal også gis en vurdering av virkningene av de samlede arealbruksendringene for miljø og samfunn. Der planen kun inneholder strategier for framtidig arealbruk skal det gis en vurdering av hvordan disse vil påvirke miljø og samfunn. Det skal redegjøres for hvilke forhold som skal avklares og belyses nærmere i tilknytning til senere regulering av områdene.

Det skal beskrives hva som kan gjøres for å tilpasse tiltaket til omgivelsene og for å avbøte skader eller ulemper, samt hvilke undersøkelser og tiltak som kan gjøres for å overvåke og klargjøre faktiske virkninger av planen eller tiltaket.

I det etterfølgende vil konsekvenser av utbygging etter bestemmelser, retningslinjer og plankart bli belyst. Tema som utredes er de som er beskrevet i planprogrammet som ble fastsatt av HOP 8.3.2010, utvalgssak nr. 45/10.

4.1 Metode

En konsekvensutredning må forholde seg til disse scenariene hver for seg og beskrive hva de ulike alternativene innebærer. Den videre prosess må avdekke om et av alternativene er å foretrekke framfor andre eller om elementer fra de forskjellige scenariene kan kombineres på en god måte. Første steg i arbeidet med KU er å gi en beskrivelse av hvert område med en vurdering av henholdsvis miljø- og naturressurser og samfunnsforhold. Følgende tema inngår i vurderingene:

Miljø og naturressurser

1. Kulturminner, kulturmiljø og kulturlandskap
2. Grønnstruktur og friluftsområder
3. Naturressurser og biologisk mangfold
4. Miljø- og samfunnssikkerhet
5. Støy

Samfunnsforhold

6. Barn og unges interesser, oppvekstmiljø
7. Stedsutvikling, identitet og møteplasser
8. Kultur, folkehelse og universell utforming
9. Utvikling, utbyggingsmønster- og rekkefølge
10. Trafikk- og kollektivløsninger
11. Næringsliv og sysselsetting
12. Kommunal økonomi og tjenestetilbud
13. Energibehov/løsninger
14. Andre forhold

For hvert tema gis det en kort beskrivelse av området og en kort vurdering av konsekvenser av mulig utbygging i forhold til temaet. Dette er sammenfattet i en tabell med en kortfattet beskrivelse av de foreslåtte utbyggingsområdene.

Neste steg består i å gi en vurdering av hvordan innspillene forholder seg til lokale og regionale strategier for arealutvikling. Ut fra kommuneplanens samfunnsdel 2008 – 2020 identifiseres de mål og strategier kommunen har for arealutviklingen. Disse sammen med regionale og statlige retningslinjer for arealbruk, spesielt rikspolitiske retningslinjer, settes opp i en matrise for målkriterier som hvert felt vurderes opp mot. Målkriterier er stikkordsmessig:

- Miljøkommune/bærekraftig utvikling
- Aktiv boligpolitikk/boligprogram (herunder mål knyttet til kommunal økonomi og tjenestetilbud)
- Aktiv næringspolitikk
- Samordnet areal- og transportplanlegging
- Jord- og kulturlandskapsvern

Vurderinger opp mot målkriteriene er en oppsummering av gjennomgangen av hvert utbyggingsområde kombinert med en helhetlig vurderinger av konsekvenser i forhold til en helhetlig arealutvikling. Sentrale vurderinger ved forslag om ny arealbruk i kommuneplanens arealdel vil være knyttet til følgende spørsmål:

- Hvordan passer den foreslåtte arealbruken opp mot kommunens mål og strategier for sin arealbruk?
- Hva går en eventuell endret arealbruk på bekostning av; hvilke interesser kan bli berørt eller skadelidende?
- Hva betyr endret arealbruk for kommunal-, fylkeskommunal- eller statlig tjenesteproduksjon innen helse-, skole-, barnehage- og transportsektoren?

Aktuelle spørsmål/problemstillinger kan være:

- Er forslaget i tråd med intensjonene i RPR for samordnet areal- og transportplanlegging?
- Berører forslaget regionalt eller lokalt viktige grønnstrukturer, naturmiljøer, friluftsområder mm?
- Truer utbygging biologisk mangfold?
- Vil forslaget binde opp framtidige valg med hensyn til arealbruk og transportmønster?
- Forslagets konsekvenser med hensyn til klima og energi

4.2 Overordnede målkriterier for arealbruk i kommuneplanen

Mål for Ullensaker	
Visjon:	
Vekstkommunen – tilgjengelig, attraktiv og handlekraftig	
Samfunn og areal	Tjenester
Vi skal utvikle bærekraftige bysamfunn og tettsteder	Vi skal tilby innbyggerne velfungerende tjenester tilpasset befolkningen
Tydelig avgrensede og godt funksjonelle tettsteder med Jessheim som regionsenter	Tilhørighet nettverk og identitet i en kommune i sterk endring og vekst
Mangfoldig grønnstruktur innenfor tettstedene og rikt kulturlandskap utenfor	Gode og forutsigbare tjenester
Sterkt kollektivtilbud og trygg ferdsel på gang- og sykkelveger	Motiverte kompetente og omstillingsdyktige medarbeidere
Lønnsomt næringsliv med allsidighet og kompetanse	Kostnadseffektiv tjenesteproduksjon

Sentralt i konsekvensutredninger er å vurdere effekter av foreslått arealdisponering opp mot statlige, regionale og kommunale mål og strategier for arealbruk. I dette arbeidet vil kommunens målsettinger for overordnet arealbruk bli lagt til grunn. Disse framkommer i eksisterende kommuneplan og andre plandokumenter. For å identifisere viktige regionale og nasjonale mål har vi tatt utgangspunkt i statlige rundskriv, rikspolitiske retningslinjer, forskjellige fylkesplaner og ATP-strategi for Osloregionen.

Kommunale mål for arealbruk

Identifisering av kommunes mål og strategier for arealbruk bygger på kommuneplanen 2008-2020 vedtatt 16. juni 2008. Kommuneplanen for Ullensaker visjonen; *Vekstkommunen – tilgjengelig, attraktiv og handlekraftig*.

Under visjonen presenteres ett hovedmål med 4 delmål (se tabell over) for temaene samfunn og areal og i kommuneplanen skisseres flere tiltak og strategier som skal underbygge disse målsettingene. For arealbruken er dette blant annet:

- Tydelig avgrensede og godt funksjonelle tettsteder med Jessheim som kommune- og regionsenter
- Fortetting av eksisterende tettsteder og et sterkt jordvern utenfor disse
- Styring av det meste av befolkningsveksten til Jessheim og Kløfta
- Skape gode møteplasser i nærmiljøsentra
- Mangfoldig grønnstruktur innenfor tettstedene og rikt kulturlandskap utenfor
- Bevare jordbruksjord, kulturlandskap og skog utenfor tettstedene
- Grønne passasjer som er viktige for vilt, biologisk mangfold og menneskelig ferdsel er vist på kommuneplankartet
- Leira og Rømua er viktige vassdrag
- Sterkt kollektivtilbud og trygg ferdsel på gang- og sykkelveger
- Bedre kollektivtilbud til Jessheim og Kløfta
- Tilrettelegging for sykkelveger mellom tettstedene
- Det er ikke ønskelig med nye boligområder vest for E6.
- Det skal årlig ferdigstilles 350 boliger

Det skal legges til rette for større eneboligtomter.

4.3 Konkretisering av målkriterier

For den videre konsekvensvurderingen er det hensiktsmessig å inndele de mål for arealbruken som kom fram i gjennomgangen over. Det er brukt følgende inndeling i 5 hovedtema:

1. Aktiv tettstedsutvikling; bærekraftig arealutvikling med Jessheim som regionsenter
2. Aktiv boligpolitikk med mål knyttet til kommunale økonomi, tjenesteproduksjon og boligprogram.
3. Aktiv næringspolitikk
4. Samordnet areal og transportplanlegging
5. Jordvern og kulturlandskapsvern

4.3.1 Aktiv tettstedsutvikling/bærekraftig arealutvikling

Ullensaker kommune har som hovedmål for sin arealbruk at det skal utvikles bærekraftige bysamfunn og tettsteder. Bevaring av grøntstruktur lanseres som ett av fire delmål for samfunns- og arealutviklingen. Kommunen skal fremstå som en grønn kommune der hensyn til landbruk, kulturlandskap, naturvern og friluftsinnteresser vektlegges. Dette gjøres blant annet ved å fortsette med en overordnet arealstrategi som innebærer å fortette i eksisterende tettsteder og ha et sterkt jordvern utenfor. Befolkningsveksten styres i hovedsak til regionsenteret Jessheim, noe til Kløfta og en mindre del til de øvrige tettsteder. Nye boligområder utenfor dagens tettstedsavgrensing er i utgangspunktet i strid med bærekraftmålet om tett, sentrumsnær byutvikling, men er mer akseptabel hvis det lar seg knytte til øvrig utbyggingsstruktur gjennom en forlengelse eller utvidelse av denne.

4.3.2 Aktiv boligpolitikk og gode kommunale tjenester

Kommunen planlegger ut fra en årlig befolkningsvekst på ca. 3 %. Som vekstkommune har Ullensaker kommune store utfordringer med økonomien og vil få store investeringsoppgaver.

Kommunens mål i kommuneplanen er å ferdigstille ca. 350 nye boliger pr år. Disse vil i overveiende grad komme i områder som legges ut til boligformål i denne kommuneplanen.

4.3.3 Aktiv næringspolitikk

Ullensaker kommune har gjennom en årrekke hatt næringsutvikling høyt på dagsorden, bl.a. gjennom egen stilling som nærings sjef, - støtte til og deltakelse i tidligere Ullensaker næringsråd og satsing gjennom tilrettelegging for næringsetablering både før og etter byggingen av hovedflyplassen på Gardermoen. Allerede i 1995 vedtok herredstyret en egen næringsplan for Ullensaker.

Næringskomiteen ble etablert som fast komité av herredstyret 4.12.2006, og fikk som mandat å arbeide aktivt for å utvikle de ulike elementer i Ullensaker kommunes næringsstrategi som herredstyret har vedtatt i bl.a. kommuneplanen.

4.3.4 Mål om samordnet areal- og transportplanlegging

Samordnet areal- og transportplanlegging vil blant annet si å styre boligbygging opp til knutepunkter i kollektivtrafikken. I Ullensaker vil det si primært i Jessheim og Kløfta sentrum. I en knutepunktssatsing vil omforming/fortetting av arealer opp mot sentrum/knutepunktene være mest ønskelig og deretter annen fortetting innfor byggesonen. Målsettingen om å styrke kollektivtilbudet drøftes sammen med mål om samordnet areal- og transportplanlegging. Utbygging som lett kan betjenes med utgangspunkt i eksisterende høyfrekvente rutemønster, er mer gunstig enn områder som kreve nye ruteopplegg. Det er også viktig å holde en klar grense mellom boligområder og de grønne, ubebygde arealene rundt. Ullensaker kommune legger opp til forsterke tettstedsstrukturen og styrke kollektivtilbudet knyttet til jernbane og buss. Tilrettelegging for sykkel er en gjennomgående satsing.

4.3.5 Mål om vern av jord og kulturlandskap

Både nasjonale målsettinger om jordvern og kommunes målsettinger legger til grunn et ønske om ikke å la tettstedene flyte utover dagens tettstedsavgrensing i særlig grad. Fra statlig hold kreves det at hvis dyrket jord skal omdisponeres må kommunen kunne dokumentere at potensialet for fortetting og ny bruk av gamle industriområder, transportarealer og andre "grå" områder er utnyttet før en vurderer å fravike viktige jordvern hensyn.

4.3.6 Oppsummering målkriterier

I tabellen under er de 4 aktuelle målkriterier oppsummert. Målene er konkretisert i en del momenter som vil være sentrale når konsekvenser skal vurderes, dvs momenter som kan tale i positiv eller negativ retning.

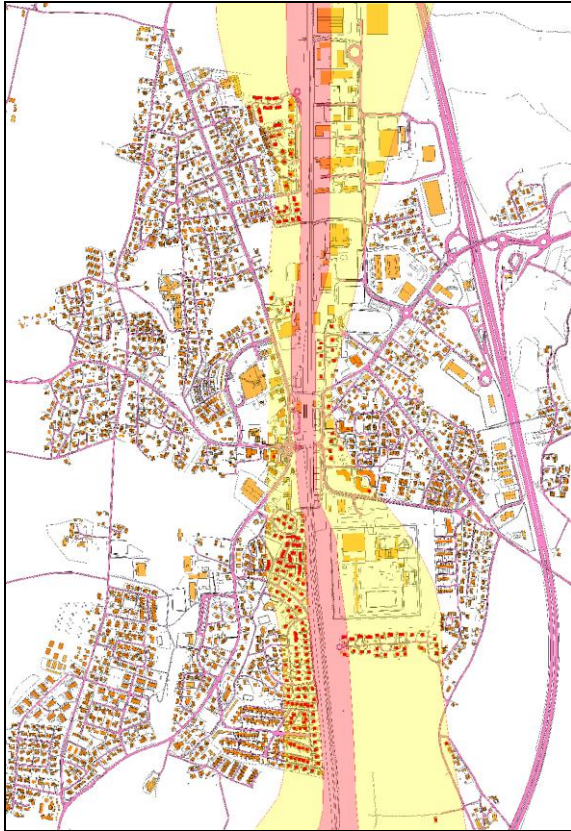
Vurderingskriterier	Målformulering KP- fra kommuneplan, RPR- rikspolitiske retningslinjer FP – fylkes(del)planer	Konkretisering av målformuleringer
1. Miljøkommune/ bærekraftig arealutvikling	Biologisk mangfold, kulturminner, friluftsjnteresser og landbruksinteresser skal vektlegges (KP, FP). I alle boområder skal det tilrettelegges for et godt og sikkert nærmiljø, herunder lokaliteter for kultur, lek og idrett/rekreasjon, mangfoldig grøntstruktur og universell utforming (KP). Fortsette en strategi med fortetting i eksisterende tettsteder og et sterkt jordvern utenfor (KP) Jessheim sentrum skal videreutvikles som det regionale handels-, service- og kultursenter i øvre Romerike (KP, FP) Videreutvikle et sterkt kollektivtilbud og trygg ferdsel på gang- og sykkelveier (KP)	Utbyggingsforslag skal vurderes opp mot om de har vesentlig virkninger for: biologisk mangfold landbruksinteresser friluftsjnteresser kulturminnevern vassdragsvern Ønskelig med bygging av boliger sentrumsnært og innenfor dagens tettstedsgrenser, samt fortetting i eksisterende boligområder. Ønskelig å sikre livskraftige lokalsamfunn

<p>2. Aktiv boligpolitikk/gode kommunale tjenester</p>	<p>Forholdene skal legges til rette for et tilfredsstillende boligtilbud til kommunens innbyggere, til personer som har sitt arbeidssted i kommunen og til andre som kommunen har ansvar for. Utbygging skal ikke skape nye problemer som må avbøtes med kommunale tjenester. Ny boligbygging skal søkes styrt slik at dette ikke overstiger kapasiteten ved den infrastrukturen som foreligger eller som blir tilrettelagt i de enkelte deler av kommunen.</p>	<p>a. Forslag om boligbygging og annen utbygging vurderes ut fra om det kan: utnytte ledig skolekapasitet utnytte eksisterende barnehagetilbud eller gi grunnlag for nye tilbud ikke gir negative virkninger m h på helsemessige eller sosiale forhold gi godt grunnlag for kostnadseffektiv drift av andre tjenester utnytte eksisterende vegnett eller gi grunnlag for nødvendig opprusting av dette og som lett kan knyttes til vann og avløp. Påregnelige kostnader til infrastruktur må stå i rimelig forhold til omfang av utbygging.</p>
<p>3. Samordnet areal- og transportplanlegging</p>	<p>Planlegging av utbyggingsmønsteret og transportsystemet bør samordnes slik at det legges til rette for en mest mulig effektiv, trygg og miljøvennlig transport, og slik at transportbehovet kan begrenses (RPR)</p>	<p>a. Gunstig med: bolig og næringsetableringer nært knutepunktene i kollektivsystemet utbygging som bygger oppunder eksisterende kollektivdekning utbygging i trafikk sikre nærområder eller kan bidra til bedre trafiksikkerhet</p>
<p>4. Jordvern/ kulturlandskapsvern</p>	<p>Nasjonale målsettinger om å halvere avgangen av verdifull dyrka jord innen 2010 (rundskriv MD). Utbyggingsmønster og transportsystem bør utformes slik at en unngår omdisponering av store, sammenhengende arealer med dyrket eller dyrkbar mark av høy kvalitet (RPR)</p>	<p>a. Ønskelig å legge til rette for utvikling som ikke bygger ned dyrkbar jord, ikke bygger inn eks. gårdsbruk, opprettholder en klar grense mellom byggesonen og LNF-områder</p>

4.4 Generelle vurderinger

4.4.1 Støy

Kløfta er utsatt for støy vesentlig fra jernbane og veg. Flystøy berører tettstedet i mindre grad. Det er kartlagt støy langs jernbanesporene gjennom Kløfta. Erfaringsmessig og ut fra tilbakemeldinger fra publikum, er støy fra jernbanen mest sjenerende. Anslagsvis 237 boenheter langs jernbanen ligger innenfor rød eller gul sone, dvs at de har et utendørs støynivå på over 58 dBA. Av disse ligger tre innenfor rød sone med L_{den} høyere enn 68 dB. Dette tilsier at anslagsvis 600 personer er berørt av støy. Jernbaneverket og Statens vegvesen har gjennomført tiltak i henhold til regelverket langs henholdsvis jernbanen og E6.



Støysoner langs jernbanen gjennom Kløfta. Rød sone angir støynivå $L_{den} > 68$ dBA . Gul sone angir et støynivå (L_{den}) på mellom 58 og 68 dBA.

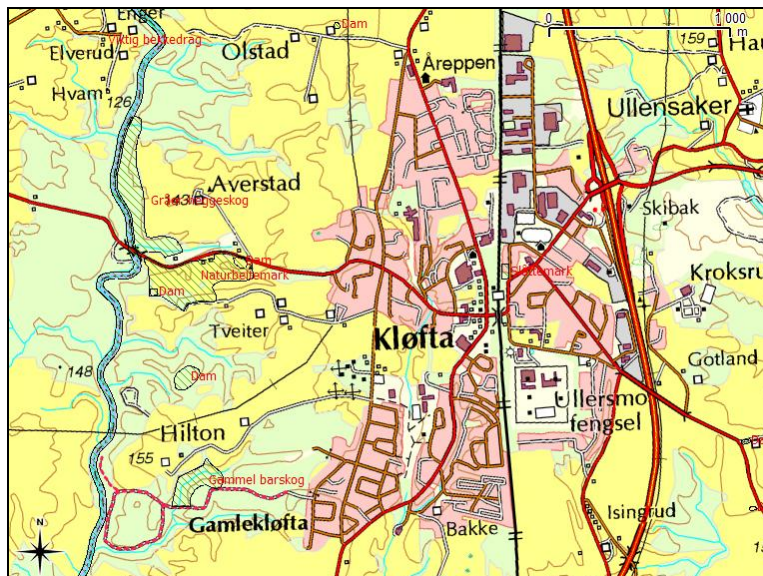
Lang de fleste berørte boliger ligger innenfor gul sone. Retningslinjene tilsier varsomhet med hensyn til utbygging i gul sone. Alle utbyggingsforslag skal ledsages av en støyfaglig utredning. Tre boliger ligger innenfor rød sone.



Omkring 681 boliger er påvirket av vegtrafikkstøy.

4.4.2 Biologisk mangfold

I henhold til registreringer på DN's naturbase finnes det få verdifulle naturtyper innenfor selve planområdet. En registrering er karakterisert som slåttemark knyttet til en større villahage vest for Kløfta stasjon. Vest for Kløfta, men utenfor planområdet, ned mot Leira finner en registrert en rekke forekomster. Et større område med naturbeitemark ved Tveiter. Langs Leira nordover fra Gjerdrumsvegen er det registrert Gråor-/Heggeskog. Ved Hilton finnes et område med gammel barskog. I tillegg er det registrert en del dammer.



Registrerte naturtyper i Kløfta-området. (Kilde: DN Naturbase)

4.4.3 Klima og energi

Biovarme Akershus har konsesjon for utbygging av fjernvarmenett for deler av Kløfta sentrum. En tenker seg å etablere varmesentral ved Ullersmo fengsel. Årsaken til dette er at en ser for seg fengselet som en betydelig kunde. Andre potensielle kunder vil være næringsbygg i Ullensaker næringspark, Kløfta sentrum samt skoler og pleieinstitusjoner.

4.5 Alternative utviklingsretninger som har vært vurdert

Områder med kvikkleire gjør at muligheten for utbygging mot vest må anses som begrensede. Støy fra E6 og jernbane vil begrense utviklingen i vestlig retning. I tillegg er Kløfta omgitt av jordbruksarealer av god kvalitet så og si i alle himmelretninger, noe som også begrenser muligheten for vekst utover dagens tettstedsgrenser.

Med hensyn til støy vil det være mulig å fortette og å etablere nye boliger i gul sone. Dette krever oppmerksomhet omkring støyutfordringene ved planlegging og prosjektering.

	Øst	Vest	Nord	Sør
Samfunn og areal				
a. Tydelig avgrensede og godt funksjonelle tettsteder med Jessheim som regionsenter	I østlig retning danner E6 en grense for utviklingen av tettstedet. Dette slås fast i gjeldene kommuneplan. Det ligger et par mindre	Mot vest er tettstedsavgrensningen mer utydelig. Her er det småhus og rekkehusbebyggelse i randsonen mot store sammenhengende jordbruksområder. Kommuneplanen legger vekt på at disse	Også mot nord grenser tettstedet til landbruksareal med dyrkjingsjord av god kvalitet som kommuneplanen fastslår skal bevares	I sør grenser tettstedet mot større sammenhengende jordbruksområder.

	boligfelt øst for E6 i dag, men det er av forskjellige årsaker ikke aktuelt å bygge disse videre ut	jordbruksområdene skal bevares.		
b. Mangfoldig grønnstruktur innenfor tettstedene og rikt kulturlandskap utenfor	Kløfta er praktisk talt omgitt av kulturlandskap. Mot øst utgjør riktignok E6 en barriere som sterkt begrenser tilgangen til dette landskapet. Med hensyn til grønnstruktur innenfor tettstedet, vil det ikke nødvendigvis være noen kvalitative forskjeller mellom de forskjellige utbyggingsretninger.			
c. Sterkt kollektivtilbud og trygg ferdsel på gang- og sykkelveger	Kløfta har det beste kollektivtilbudet av tettstedene i Ullensaker. Det er togforbindelse nordover mot Jessheim og Gardermoen, og sørover mot Lillestrøm, Oslo og videre vestover. I tillegg betjenes Kløfta av rekke bussruter. Unntaket er kollektivbetjening vestover mot Ask langs Gjerdrumsvegen hvor det kun er en avgang pr virkedag.			
d. Lønnsomt næringsliv med allsidighet og kompetanse	Med hensyn til næringsutvikling vil det ikke være betydelige forskjeller på alternative utbyggingsretninger. Lokalisering av næringsareal innenfor byggesonen vil ha større betydning.			
Tjenester (jf. kommuneplanen)				
Tilhørighet, nettverk og identitet i en kommune i sterk endring og vekst	Med hensyn til tilhørighet, nettverk og identitet vil det ikke være betydelige forskjeller på alternative utbyggingsretninger. Trolig vil fortetting innenfor byggesonen bidra til å forsterke småbypreget og slik sett underbygge Kløftas identitet.			
Kostnadseffektiv tjenesteproduksjon	Kvalitet og tilbud av kommunale tjenester vil det ikke avhenge av de forskjellige utbyggingsretninger.			

Andre tema	
Barn og unges oppvekstvilkår	Barn og unges oppvekstvilkår er ikke vesentlig avhengig av hvilken utbyggingsretning en velger. Den er mer avhengig av om det opprettes og opprettholdes tiltak med god tilgjengelighet for denne gruppen. Trafikksikkerhetstiltak og idrettsområder er viktig.
Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Det vises til separat ROS-analyse.
Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	En kompakt utvikling av tettstedet vil bidra til en lettere tilgjengelighet til felles møteplasser knyttet til kultur, idrett og friluftsliv. Dette vil positivt bidra til befolkningens mulighet til deltagelse i kulturaktiviteter. Ut fra et folkehelseperspektiv er deltagelse i kulturaktiviteter og et godt sosialt nettverk avgjørende for en god folkehelse
Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Det er registrert få lokaliteter i umiddelbar nærhet til tettstedet. Mot vest finnes registrert flere lokaliteter i noe avstand fra dagens tettsted. Det dreier seg om dammer og beitemark/eng. En forsiktig utbygging vil etter alt å dømme ikke innebære vesentlig konsekvenser for biologisk mangfold.
Kulturminner og kulturmiljø	Det er relativt få registrerte kulturminner i Kløftas umiddelbare omegn. Gamle vegfar som Sysslervegen, Wingerske kongeveg og Kongevegen/Pilgrimsleden til Trondheim (Nidaros) er viktige å ta vare på. Imidlertid er det en rekke bevaringsverdige bygninger og bygningsmiljø innenfor dagens tettsted. Med hensyn til kulturminner er utbyggingsretning mindre vesentlig.
Trafikk og kollektivløsninger	Med hensyn til trafikk og kollektivløsninger, dvs i nordlig og sørlig retning, vil det ikke være vesentlige forskjeller mellom utbygningsretningene. Stedet har i dag den beste kollektivbetjeningen i Ullensaker. Unntaket er kollektivbetjening vestover mot Ask langs Gjerdrumsvegen hvor det kun er en avgang pr

	virkedag.
Støy	Kløfta berøres i mindre grad av flystøy. Støy fra veg og bane er betydelig. Dette berører stedets østlig deler i størst grad. Utbygging i vestlig retning, dvs vest for Trondheimsvegen, vil være å foretrekke i lys av støysituasjonen
Universell utforming	Forskjeller mellom utbyggingsretninger i forhold til universell utforming vil i hovedsak knyttes til avstander til viktige funksjoner som helsetjenester, offentlige og privat service samt kollektivtransport.
Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	En utvidelse av tettstedet langs lengde eller breddeaksen vil ikke underlette muligheten for å innføre energieffektive løsninger. Med hensyn til energiforbruk vil det formodentlig ikke være vesentlig forskjeller på valg av utbyggingsretninger. Sett i et energiperspektiv vil en høy utnyttelse innenfor dagens byggesone være å foretrekke.
Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Ikke vesentlige forskjeller mellom de forskjellige utbyggingsretninger.

Landskap	Utbygging utover dagens byggesone vil innebære inngrep i vel etablert kulturlandskap. Det er ikke stor forskjell på de forskjellige utbyggingsretninger. Mange vil vurdere landskapet i vestlig retning som mest verdifullt
Sikring av jordressurser	Kløfta er omgitt av dyrkingsjord av god kvalitet i alle himmelretninger. En utvidelse av tettstedet utover dagens byggegrense vil derfor være uheldig ut fra et jordvernperspektiv.
Kriminalitetsforebygging	I forhold til kriminalitetsforebygging vil ikke utbyggingsretningene være av avgjørende betydning
Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	I forhold til arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet vil ikke utbyggingsretningene være av avgjørende betydning.
Påvirkning av konkurranseforholdene	Valg av utbyggingsretning vil ikke påvirke konkurranseforholdene nevneverdig.

OPPSUMMERING

Øst

Mot øst danner E6 en effektiv barriere mot å utvikle Kløfta i østlig retning. Bygging øst for E6 ville også måtte innebære inngrep i viktige landbruksområder. Grunnet byggegrense langs E6 er dessuten tilgjengelig byggegrunn svært begrenset selv om en skulle omdisponere dyrket mark.

Vest

Mot vest grenser Kløfta opp mot landbruksareal av god kvalitet, noe som gjør at en utbygging mot vest ikke er ønskelig. I tillegg er det i vest kvikkleireområder som innebærer geotekniske og beredskapsmessige utfordringer.

Nord

I likhet med østlig og vestlig retning er også i nord dyrkingsjord av god kvalitet. Her har i tillegg tettstedet en ganske definitiv og klar avslutning som tilsier at utvikling i nordlig retning er lite aktuell

Sør

Også mot sør er Kløfta omgitt av god dyrkingsjord. Som i vestlig retning er imidlertid ikke grensesonen like klar. Der kan det være aktuelt å vurdere en forsiktig fortetting i randsonen. Som i vest forekommer det også kvikkleireområder.

Konklusjon

På grunn av jordvernhensyn, barrierenvirkningen av E6 og forekomster av kvikkleire finnes det svært begrensede muligheter for å utvide tettstedet arealmessig. Etablering av nye boliger må derfor vesentlig skje innenfor eksisterende byggesone, enten som fortetting eller ved at ledige ubebygde areal tas i bruk. I og med at tilgjengelige arealressurser er begrensede, bør utnyttelsesgraden settes høy. Et annen viktig moment er å redusere presset på verneverdige bygningsmiljø som finnes på Kløfta. Høy utnyttelsesgrad vil gi muligheter for å skape et sted med småbypreg og korte interne avstander.

4.6 Endringer i arealbruk

I forbindelse med høring av planprogrammet og ved siste revisjon av kommuneplanen har det innkommet private forslag til endring av arealbruk for en del områder i og omkring Kløfta. Det ble ikke tatt endelig stilling til disse ved forrige revisjon av kommuneplanen. En endelig avklaring av disse forslagene ble, ved kommuneplanvedtaket, forutsatt gjort gjennom vedtak av kommunedelplan for Kløfta.

Konsekvensutredningen er til sluttbehandlingen av kommunedelplanen justert slik at det kun er de arealendringer som er tatt inn i kommunedelplanen som fremkommer. Øvrige arealinnsspill som har blitt vurdert og som ikke har blitt tatt inn i planen, jf. tidligere vedtak fattet i løpet av planprosessen, fremkommer av konsekvensutredningen til første og andre gangs høring.

Konsekvensutredning for de enkelte innspill om endret arealbruk følger i eget kapittel, kap. 5.

Arealendringer	Konklusjon på bakgrunn av konsekvensutredning for det enkelte område – kap. 5
1. Backe Prosjekt; utvidelse av Ullensaker næringspark mot nord, omdisponering fra LNF til næring	Innsippet er tatt til følge
2. Troll boligutvikling; omdisponering av del av gnr 22, bnr 1 fra LNF til bolig	Innsippet er tatt til følge
3. Gro Thea Averstad; Tilbakeføring av del av gnr 16, bnr 1 fra bolig til LNF	Innsippet er tatt til følge
4. Biovarme Akershus; omdisponering av gnr 29, bnr 67 fra offentlig formål til offentlig/privat tjenesteyting (varmesentral)	Innsippet er tatt til følge
5. Ove Bøe; gnr 29, bnr 60 boligutbygging med høy utnyttelse	Innsippet innebærer egentlig ingen endring i forhold til gjeldene plan
6. Ola Stene; Hilton barnepark, fra offentlig formål til grønt/lek	Innsippet er tatt til følge
7. Even Schøyen; omdisponering av del av gnr 23, bnr 1 fra LNF til bolig	Innsippet er tatt til følge
8. May Synnøve Willersrud; gnr 29, bnr 89 framtidig boligområde	Innsippet innebærer egentlig ingen endring i forhold til gjeldene plan
9. ROM eiendom; omdisponering av gnr 29, bnr 1087 og 996 fra næring til sentrumsformål	Innsippet er tatt til følge
10. Holtløkka, endring fra LNF til friområde	Innsippet er tatt til følge
11. Kløfta stadion/Dyrskuplassen B8, endring fra sentrumsformål til bolig	Innsippet er tatt til følge
12. Sweco Norge AS, økt utnyttelse av eiendommene 29/237 og 158	Innsippet er tatt til følge
13. Bakkeskogen/Trollskogen, endring fra LNF til friområde	Innsippet er tatt til følge
14. Barnehage i Bakkedalen, endring fra idrett til tjenesteyting	Innsippet er tatt til følge

Kommuneplanen er klar i forhold til videre vekst øst for E6 ved at det fastslås at slik ikke skal forekomme.

Barnehager

Pr i dag er det ikke ledig kapasitet i noen av barnehagene på Kløfta. Det foreligger flere muligheter til lokalisering av nye barnehager. På grunn av størrelsen på barnehagene (120 barn) er disse relativt

arealkrevende (7-8 daa), og vil beslaglegge areal fra andre formål, først og fremst bolig. Trafikale forhold vil være et sentralt vurderingstema i forhold til lokalisering av barnehager. Erfaringsmessig vil barnehager medføre en ikke uvesentlig trafikkøkning i de tidsrom barna bringes og hentes, samt ved spesielle anledninger. Dersom alle bruker bil, noe som vel ikke er realistisk, vil en barnehage dimensjonert for 120 barn kunne generere 480 turer pr døgn på grunn av bringing og henting. I tillegg kommer de ansattes behov. Barnehager bør heller ikke lokaliseres for nært eksisterende boligbygg da det kan medføre støyulempere på dagtid. I dag er det en konsentrasjon av barnehager i området rundt skolene Bakke og Vesong. Det har vært ønskelig med et tilbud øst for jernbanen eller nord i tettstedet. Vi har i planarbeidet sett nærmere på flere lokaliteter og følgende er lagt inn i kommunedelplanen.

Asper – Reisopp T1 (barnehage)

Det er regulert inn areal til barnehage i gjeldene plan for Asper – Reisopp. Barnhage kan eventuelt etableres i 1. etasje i leilighetsbygg. Det må etableres nye vegforbindelse for at barnehage skal kunne realiseres her.

Willersrudjordet T6

Området er avsatt til boligformål, men en del kan omdisponeres til barnehage. Adkomst må etableres fra llevegen.

Bakkedalen T7

Området er regulert til idrettsformål, men et område mellom Gamlevegen og Kløftahallen kan omdisponeres til barnehage. Det etableres felles adkomst med Kløftahallen fra Gamlevegen.

4.7 Hensynssoner

Hensynssonene skal vise hensyn og restriksjoner som har betydning for bruken av arealet. I plankartet er det vist fem typer hensynssoner, disse vil være nyttige i forvaltningen av områdene.

Hensynssonene er knyttet til følgende forhold:

- Faresone for leirras
- Sikringssone for kraftledning
- Hensynssone knyttet til naturmiljø
- Hensynssone knyttet til båndlagt område etter kulturmineloven
- Hensynssone knyttet til kulturmijøer

4.7.1 Hensynssoner knyttet til faresone, for leirras (Pbl. § 11-8, a)

Lav(I), middels(II) og høy(III) fareklasse

Konsekvens

Tiltak som innebærer etablering av sårbar infrastruktur (veger, kraftlinjer, VA-anlegg, skoler eller sykehus mv) eller tilflytting av mennesker bør unngås i hensynssonene. I allerede bebygde områder må alle nye tiltak vurderes slik at tilstrekkelig sikkerhet kan dokumenteres, jf NVE retningslinje 1/2008, dersom dette ikke er gjort i forbindelse med tidligere vedtatt reguleringsplan/bebyggelsesplan.

Sikringstiltak planlegges ved behov. Tilstrekkelig sikkerhet dokumenteres for gjennomføringsfasen og for situasjon etter utbyggingen. I hensynssone I kan mindre tiltak (garasjer, mindre påbygg, mv) tillates dersom de utføres i henhold til NVEs; *"Veiledning ved små inngrep i kvikkleiresoner"*.

4.7.2 Hensynssoner knyttet til sikringssone for kraftledning i luft/bakke (Pbl. § 11-8, a)

Konsekvens

Sikringssonens utforming (bredde) må avklares i forhold til strømstyrke i forbindelse med senere regulering. Det bør legges vekt på følgende:

- Kartlegge eksponeringssituasjonen i bygg som ved gjennomsnittlig strømbelastning kan få felt over 0,4 µT
- Kartlegge omfanget av konfliktsituasjoner
- Drøfte mulig tiltak for å redusere magnetfelt, herunder kabling i grunnen.

- Drøfte konsekvenser av mulige tiltak, herunder merkostnader, fordeler, ulemper og mulige målkonflikter
- Henvise til oppdatert kunnskapsstatus og sentral forvaltningsstrategi

4.7.3 Hensynssoner knyttet til naturmiljø (Pbl. § 11-8, c)

100 m-belte langs Leira som er et varig vernet vassdrag.

Konsekvens

Har ingen vesentlig konsekvens og innebærer ingen endring i forhold til gjeldene plan, jf kommuneplanens bestemmelser § 6. Bestemmelsen innebærer et forbud mot tiltak 100-metersonen langs vassdraget. Unntatt fra bestemmelsen er tiltak med sikte på å bedre tilgjengeligheten til vassdraget.

4.7.4 Hensynssoner knyttet til båndlagt område etter kulturminneloven (Pbl. § 11-8, d)

Gjelder automatisk fredede kulturminner, dvs. kulturminner som er fra tiden før 1537, jf lov av 9.6.1978, kulturminneloven § 4.

Konsekvens

Har ingen vesentlig konsekvens. Kulturminnelovens § 8 sier at det må innhentes tillatelse dersom en skal utføre tiltak som innebærer inngrep i kulturminne med mindre det skjer i henhold til godkjent plan.

4.7.5 Hensynssoner knyttet til kulturmiljøer (Pbl. § 11-8, c og d)

Ved planlegging og prosjektering av nye tiltak skal det tas hensyn til eksisterende kulturminner. Der kulturminnene har historisk eller arkitektonisk verdi skal det søkes innarbeidet i prosjektets hovedgrep som et estetisk identitetsskapende element.

Sonetype 1

Åreppen skole - hvitbygget, Ånnerud, Bakke, Bakkevillan, Kløfta vel og Furuheimen, Kløfta gamle skole og Villa Valhall, Finsengården, Asper gjestgiveri, villaer og forretningsgårder i sentrum, jernbanestasjonen, Holmsgården, Holmsmoa og Folkebiblioteket.

Bygningene bør bevares i helhet og detaljer. Tilbakeføring av eksteriørene til tidligere dokumentert utseende er i noen grad ønskelig. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

For Forsvarets radiostasjon bør området forvaltes i tråd med landsverneplan for Forsvaret.

Konsekvenser

Få direkte konsekvenser da denne sonen tilsvarer områder, unntatt Åreppen skole og velhuset, som er regulert til bevaring i gjeldene reguleringsplan for Kløfta sentrum. Det har således vært rådighetsbegrensninger på eiendommene siden 1997. Bestemmelser og retningslinjer utelukker ikke oppføring av nye bygninger.

Sonetype 2

Området ved Ullensaker kirke og Ullensaker prestegård.

Prestegårdens hovedbygning og stabbur er fredet etter kulturminneloven. Ullensaker kirke er ført i kategori tre i Riksantikvarens kirkeliste. Prestegårdens hageanlegg er av stor verdi, også med den tilhørende "Wergelandsøya". Kulturmiljøenes uttrykk med kirken og prestegården som dominerende må ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas. Ved regulering bør det gis bestemmelser som sikrer verneverdiene i området.

Konsekvenser

Vil i praksis ha få konsekvenser da denne sonen ligger i LNF-områder/område for offentlig og privat tjenesteyting. Det vil si at det kun er tillatt å oppføre bygninger som er nødvendig for gårdsdriften. Imidlertid vil det ligge et krav om at slike bygg gis en utforming som er forenlig med de bygningsmiljø

som sonene er ment å ivareta. Område for offentlig og privat tjenesteyting omfatter kirke med tilhørende kirkegård. Det vil neppe være aktuelt å oppføre nye bygninger her.

Sonetype 3

Averstadmoen

Kulturmiljøenes uttrykk med variert småkårsbebyggelse og småindustri bør ivaretas. Eksisterende bygninger eldre enn 1960 bør ivaretas i helhet, volum og detaljer. Fortetting bør ikke forekomme innenfor hensynssonen. Ved regulering bør bygningene og tilhørende uteområder gis bestemmelser som sikrer de kulturhistoriske verdiene.

Konsekvenser

Utfordringen vil etter alt å dømme være å gi tilgrensende utbyggingsområder en utforming som ikke forringer den verneverdige bebyggelsen innenfor sonen.

Sonetype 4

Gårdstunene på Brotnu, Olstadkorset, Olstad nordre, Olstad søndre, Averstad, Nordre Ihle, Søndre Ihle, Lautibakken, Hauger og Hilleren.

Kulturmiljøenes uttrykk med variert gårdsbebyggelse bør ivaretas. De eksisterende bygningene bør beholde sitt uttrykk og preg. Nybygg i området bør underordne seg eksisterende bebyggelse, og forholde seg til denne i form, volum og materialbruk. Utviklingen av området bør skje slik at landbrukspreget og kulturlandskapet ivaretas, men likevel slik at det ikke er til hinder for drift og utvikling av gårdsbrukene.

Konsekvenser

Vil i praksis ha få konsekvenser da disse sonene ligger i LNF-områder. Det vil si at det kun er tillatt å oppføre bygninger som er nødvendig for gårdsdriften. Imidlertid vil det ligge en føring om at slike bygg gis en utforming som er forenlig med de bygningsmiljø som sonene er ment å ivareta.

4.8 Referansedokumenter

AplanViak (2008): Konsekvensvurderinger av kommuneplanen for 2008-2020, Ullensaker kommune, sluttrapport

Direktoratet for naturforvaltning: Naturbase, webbasert innsynsverktøy for registrerte naturverdier.

Norges geotekniske institutt (2004): Program for økt sikkerhet mot leirskred, evaluering av risiko for kvikkleireskred, Ullensaker kommune.

Norges vassdrags- og energidirektorat (2009): Planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag, retningslinje 1/2008, revidert 5. mars 2009

Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (2010): Samfunnssikkerhet i arealplanlegging, kartlegging av risiko og sårbarhet

Ullensaker kommune (2004): Skoleplanplan 2004 – 2014.

Ullensaker kommune (2008): Kulturminnevernplan 2008 – 2012.

Ullensaker kommune (2008): Kommuneplan 2008 – 2020.

Ullensaker kommune (2009): Kommunedelplan for klima og energi

5 Konsekvensutredning for de enkelte arealinnsplaner

Her følger en samlet framstilling av konsekvenser for de arealinnsplaner som er tatt inn i kommunedelplanen for Kløfta.

1. N1 (Backe Prosjekt)

Tidligere formål:

LNF

Formål i KDP:

Næring

Arealstørrelse:

Ca. 21 daa, stort sett dyrkbar krattskog (dyrkbart)

Avstand til kollektivknutepunkt:

Ca. 1,6 km

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Utvidelse av Ullensaker næringspark i nord. Berøres av miljøsonen til E6	Området er en forlengelse av Ullensaker næringspark mot nord, og kan ses på som en naturlig utvidelse av denne. Isolert sett vil ikke denne utbyggingen ha dramatiske konsekvenser, men det foreligger utbyggingsklare næringstomter andre steder i kommunen.
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Ikke relevant	
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Ulykkesrisiko vil avhenge i stor grad av hvilken type virksomhet som lokaliseres til området.	Området ligger langt vekk fra boligområder. Eventuelle uønskede hendelser vil være knyttet til type virksomhet som eventuelt lokaliseres til området. I gitte situasjoner vil uønskede hendelser kunne påvirke trafikkavvikling langs både veg og bane.
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Ikke relevant	
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Ingen registrerte verdier.	
6	Kulturminner og kulturmiljø	Ikke relevant	
7	Trafikk og kollektivløsninger	God utbygd internvegnett innenfor dagens næringspark.	Det vil være relativt enkelt å etablere tilfredsstillende trafikkløsninger for området. En utfordring er imidlertid tilførsel fra det overordnede vegnett. Det foreligger rekkefølgekrav, knyttet til øvrige planer i området, om utvidelse av Kongsvigervegen til 4-felt.
8	Støy	Påvirket av støy fra E6 og jernbane.	Området ligger i gul sone og egner seg lite for virksomheter som er følsomme for støy
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	Det framført gang- og sykkelveg nesten helt fram til området.	Tilgjengeligheten er til dels god og lar seg lett videreføre fram til aktuelt område.
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Området vil kunne knyttes til fjernvarmenett dersom slikt blir bygd ut i næringsparken for øvrig.	Området ligger ikke innenfor dagens konsesjonsområde, men kan antagelig enkelt tilknyttes dersom det framført fjernvarme

11	Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Vil være avhengig av type virksomhet	Utslipp vil måtte reguleres i henhold til regelverk. Dersom en ikke ønsker forurensende virksomhet kan dette reguleres i planbestemmelser
12	Landskap	Ikke relevant	
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Området består for det meste av krattskog, som trolig er dyrkbar. 8 daa fulldyrket jord.	Utbygging berører 21 daa dyrkbar jord.
14	Kriminalitetsforebygging	Området ligger langt unna allment beferdet område.	Kan medføre at virksomheter i området blir mer utsatt for innbrudd mv.
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Området er godt synlig fra E6 og jernbanen. Estetikk bør vektlegges ved eventuell framtidig utbygging	Områdets synlighet tilsier at bygninger bør gis en arkitektonisk utforming som ikke er skjemmende eller skiller seg ut negativt i forhold til øvrig bebyggelse i næringsparken
16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Dette vil avhengig av type virksomhet.	Allmenn oppfatning er at økt konkurranse vil komme kunder/forbrukere til gode.

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	En utbygging av området vil være i konflikt med overordnede målsettinger i kommuneplanen om at Kløfta ikke skal vokse utover dagens tettstedsavgrensing
2	Aktiv boligpolitikk/gode kommunale tjenester	Ikke relevant
3	Aktiv næringspolitikk	Forslaget om utbygging vil være av betydning for utvikling av næringslivet.
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Forslag om utbygging i dette området er ikke i strid ATP-prinsippene om utbygging i tilknytning til kollektivknutepunkt. Dette avhenger imidlertid mye av hvilken type virksomhet som etableres. Arbeidsintensiv virksomhet med mange arbeidsplasser egner seg ikke i området
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Arealet er dekket av krattskog, men er trolig dyrkbart. Området ligger noe vanskelig tilgjengelig mellom jernbanen og E6.
6	Sammendrag	Sammenfattet taler noen moment for en omdisponering av det aktuelle arealet fra LNF til næring. Hensynet til jordvern bør imidlertid tillegges vekt. Den største utfordringen vil antagelig vær å etablere kapasitet og gode kryssløsninger i forhold til Kongsvingervegen

2. B12 - Del av gnr 21/1 (Troll boligutvikling)**Tidligere formål:** LNF**Formål i KDP:** Bolig**Arealstørrelse:** Ca. 20 daa hvorav ca. 15 daa fulldyrket og ca. 5 daa skog. Dette ble endret til ca. 15 daa fulldyrket ved vedtak av kommunedelplanen.**Avstand til kollektivknutepunkt:** Ca. 1,7 km; ca. 500 m til bussholdeplass ved Trondheimsvegen

Konsekvensutredningen for området er ikke endret etter vedtak av kommunedelplanen.

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Området er en utvidelse av boligområdene i den sørlig av Kløfta vest for jernbanen.	Selv om området kan oppfattes som en naturlig fortsettelse av tettstedet, vil en utbygging være i konflikt med de prinsipper som er fastsatt i gjeldene kommuneplan
2	Barn og unges oppvekst vilkår	Liten relevans	
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Ikke registrert spesiell risiko.	I følge foreliggende kartlegginger er ikke området beheftet med risiko for uønskede hendelser knyttet til naturskade eller andre ulykker
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Liten relevans	
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Ingen registrerte forekomster	
6	Kulturminner og kulturmiljø	Ingen registrerte	
7	Trafikk og kollektivløsninger	Kollektivbetjening langs Trondheimsvegen. Vegadkomst via lokalvegnett (Gislestubben)	Det er forholdsvis langt til kollektivknutepunkt. Kollektivbetjeningen langs Trondheimsvegen er beskjeden (Tre avganger morgen og ettermiddag).
8	Støy	Noe støy fra jernbane må påregnes	Det må oppføres støyskjerm langs jernbanesporene
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	Det er ikke gang- og sykkelveg i området	Det er ikke gang- og sykkelvegnett langs Trondheimsvegen. Det er imidlertid gangforbindelse gjennom de tilgrensende boligområder.
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme	Ny bebyggelse vil ikke uten videre kunne kobles til fjernvarmenett
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Ikke relevant	
12	Landskap	Kulturlandskap	Utbygging innebærer forringelse av kulturlandskapet
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Skog og jordbruksområde, skogsområdet er trolig dyrkbart	Utbygging vil beslaglegge fulldyktet og dyrkbar jord av beste kvalitet
14	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Ikke relevant	

16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Ikke relevant	
----	-------------------------------------	---------------	--

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	En utbygging av området vil være i konflikt med overordnede målsettinger i kommuneplanen, spesielt mål for samfunn og areal.
2	Aktiv boligpolitikk/gode kommunale tjenester	Det er behov for flere boliger på Kløfta, men den overordnede målsetting er at dette skal løses innenfor dagens tettsted.
3	Aktiv næringspolitikk	Ikke relevant
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Forslag om utbygging i dette området er noe i konflikt med ATP-prinsippene om utbygging i tilknytning til kollektivknutepunkt. Avstand til kollektivknutepunkt er relativt lang, og lokal bussbetjening mangelfull.
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Utbygging er i konflikt med jord- og kulturlandskapsvern.
6	Sammendrag	Området ligger utenfor dagens byggesone og representerer verdifulle jordressurser. Utbygging vil være i konflikt med kommuneplanens prinsipper om jordvern.

3. Del av gnr 16, bnr 1 og 205 (Gro Thea Averstad)

Tidligere formål:	Bolig
Formål i KDP:	LNF
Arealstørrelse:	Ca. 16 daa fordelt på to teiger fulldyrket jord

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Områdene ligger inntil dagens byggesone og er i gjeldene plan disponert til boligformål. Dagens grunneier ønsker områdene tilbakeført til LNF-formål	En tilbakeføring fra bolig til LNF som foreslått vil ikke ha noen umiddelbare konsekvenser av noen art da områdene i dag drives som landbruksjord. På lengre sikt vil en omdisponering kunne bidra til en viss arealknapphet med mindre andre areal kan erstatte disse.
2	Barn og unges oppvekstvilkår		
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)		
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen		
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)		
6	Kulturminner og kulturmiljø		
7	Trafikk og kollektivløsninger		
8	Støy		
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)		
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger		
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)		
12	Landskap		
13	Sikring av jordressurser (jordvern)		
14	Kriminalitetsforebygging		
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet		
16	Påvirkning av konkurranseforholdene		

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	En reversering av arealformålet området fra bolig til LNF vil ikke være i strid med overordnede målsettinger i kommuneplanen, spesielt mål for jordvern og at veksten i Kløfta skal være innenfor det etablerte tettstedet.
2	Aktiv boligpolitikk / gode kommunale tjenester	Det er behov for flere boliger på Kløfta og en endring av arealformål må erstattes.
3	Aktiv næringspolitikk	Forslaget vil bidra til å bevare grunnlaget for aktiv gårdsdrift
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Ikke relevant
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Forslaget er ubetinget positivt i forhold til jordvern

6	Sammendrag	Forslaget om å tilbakeføre områdene fra bolig til LNF har ingen umiddelbare konsekvenser. På sikt kan det være negativt at tilgangen på utbyggingsområder blir redusert.
---	------------	--

4. FV - gnr 29/67 (Biovarme Akershus)

Tidligere formål:	Offentlig
Formål i KDP:	Offentlig/privat tjenesteyting
Arealstørrelse:	3,1 daa

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Arealet er tenkt benyttet til oppføring av varmesentral i forbindelse utbygging av fjernvarme på Kløfta. Lokalisering er fastlagt gjennom behandling av konsesjonssøknad	Arealet ligger inntil murene rundt Ullersmo fengsel og inntil jernbanen. Arealet er lite egnet til andre formål.
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Lite relevant	
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Det er erfaringsmessig liten risiko knyttet til fjernvarmeanlegg av denne art.	Uhell tilknyttet anlegget som medfører driftstans kan få uheldige følger, for de som er tilknyttet, i den kalde årstid. I kritiske tilfeller må det kunne etableres reserveløsninger
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Ikke relevant	
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Ikke relevant	
6	Kulturminner og kulturmiljø	Ikke relevant	
7	Trafikk og kollektivløsninger	Adkomst til og fra anlegget via Ullersmovegen til Kongsvingervegen	Vegnettet i området er relativt robust og håndtere en liten økning i trafikken (ca 1 lastevogn pr dag)
8	Støy	Ikke relevant	
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	Ikke relevant	
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Anlegget er planlagt med bruk av biobrensel som primær energikilde	Forbruket av elektrisk energi, fossile brennstoffer forventes redusert
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensing av jordbunn og vann)	Det vil bli noe utslipp til luft av røykgasser, primært vanndamp	Noen ulemper må påregnes, men primært av visuell karakter.
12	Landskap	Ikke relevant	
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Ikke relevant	
14	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Ikke relevant	
16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Ikke relevant	

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	Etablering av fjernvarme vil være i overensstemmelse med prinsipper fra både kommuneplan og kommunedelplan for klima og energi
2	Aktiv boligpolitikk/gode kommunale tjenester	Det åpner for etablering av boligområder med tidsmessige løsninger for oppvarming

3	Aktiv næringspolitikk	Næringslivet får tilgang til få dekket sine oppvarmingsbehov på en effektiv og tidsmessig måte.
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Ikke relevant
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Ikke relevant
6	Sammendrag	Etableringen av et fjernvarmenett på Kløfta vil være et aktivum for stedet både i forhold til boligbygging og næringsliv. Høy utnyttelse som det legges opp til på Kløfta er særlig velegnet for fjernvarmeløsninger.

5. B5 - gnr 29/60 (Ove Bøe)

Tidligere formål:	Bolig
Formål i KDP:	Bolig
Arealstørrelse:	39 daa hvorav omtrent 37 daa er bebyggbart
Avstand til kollektivknutepunkt:	Ca 1,2 km; ca 150 m til bussholdeplass ved Trondheimsvegen

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Området ligger inne i dagens kommuneplan som boligområde. Eiendommen er et gammelt småbruk, og forslagsstiller ønsker å bygge ut eiendommen med høy utnyttelsesgrad.	Utbygging vil ikke være dramatisk sett i forhold til arealdisponeringen samlet sett, og innebærer ingen endringer i forhold til gjeldene kommuneplan
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Ikke relevant	
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Kvikkleireområde med lav fareklasse	Det må kreves grundige geotekniske undersøkelser, og eventuelle sikringstiltak før utbygging
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Ikke relevant	
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Ikke relevant	
6	Kulturminner og kulturmiljø	Aktuell eiendom er registrert som kulturminne (klasse B2) i kulturminnervervplanen. Eventuell utbygging må vurderes opp i mot dette.	Verdien som kulturminne vil antagelig svekkes dersom eiendommen bygges ut for intensivt. Utbygging bør tilpasses slik at den blir så skånsom som mulig i forhold til kulturminnet.
7	Trafikk og kollektivløsninger	Det er relativt langt til kollektivknutepunkt, men kort veg til bussholdeplass	Vil medføre noe økt belastning på lokalvegnettet, men neppe av kritisk omfang
8	Støy	Noe berørt av støy fra Trondheimsvegen	Avbøtende tiltak bør utredes
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	Ikke gang- og sykkelveg langs Trondheimsvegen, men det er mulighet til å bruke lokalt vegnett som har mindre trafikkbelastning	Eventuelle rekkefølgekrav knyttet til utbyggingen med hensyn til UU og trafikk må vurderes ved detaljplanlegging og byggesaksbehandling
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme.	Ny bebyggelse vil ikke uten vider kunne kobles til fjernvarmeanlegg
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Ikke relevant	
12	Landskap	Ikke relevant	
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Ikke relevant	
14	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Utbyggingsområdet ligger inntil verneverdig bebyggelse, eventuell ny bebyggelse må tilpasses denne med hensyn til uttrykk og dimensjoner.	Detaljplanlegging og byggesaksbehandling må ta hensyn til verneverdig bygningsmiljø i området

16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Ikke relevant	
----	-------------------------------------	---------------	--

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	En realisering av arealformålet i området (bolig) vil ikke være i strid med overordnede målsettinger i kommuneplanen.
2	Aktiv boligpolitikk/gode kommunale tjenester	Det er behov for flere boliger på Kløfta og utbygging som foreslått vil på sikt kunne medvirke til å dekke behovet
3	Aktiv næringspolitikk	Ikke relevant
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Ikke relevant
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Ikke relevant
6	Sammendrag	Forslaget om utbygging av boliger er i tråd med gjeldene plan, og innebærer slik sett ingen endring av plan, men utbygging bør utføres slik at verneverdiene til stedet ikke forringes vesentlig.

6. Hilton barnepark

Tidligere formål:	Offentlig
Formål i KDP:	Grønt/lek
Arealstørrelse:	Ca 2 daa

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Området eies av Ullensaker kommune er tidligere brukt til barnepark. Det er ytret ønske om at det omdisponeres til friområde/lekeplass	En omdisponering som foreslått, vil neppe medføre nevneverdige konsekvenser umiddelbart, men vil være et hinder for salg av eiendommen til f. eks boligformål
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Barneparken er ikke lenger i drift	Oppvekstvilkårene for barn i området blir ikke endret vesentlig
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Ikke relevant	
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Ikke relevant	
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Ikke relevant	
6	Kulturminner og kulturmiljø	Ikke relevant	
7	Trafikk og kollektivløsninger	Ikke relevant	
8	Støy	Ikke relevant	
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	Ikke relevant	
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Ikke relevant	
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensing av jordbunn og vann)	Ikke relevant	
12	Landskap	Ikke relevant	
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Ikke relevant	
14	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Ikke relevant	
16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Ikke relevant	

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	En reversering av arealformålet området fra offentlig formål til lek/grøntareal vil ikke være i strid med overordnede målsettinger i kommuneplanen.
2	Aktiv boligpolitikk / gode kommunale tjenester	Ikke relevant
3	Aktiv næringspolitikk	Ikke relevant
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Ikke relevant
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Ikke relevant

6	Sammendrag	Forslaget om å gjøre om området til grøntareal har ingen umiddelbare konsekvenser. Området har tidligere blitt brukt til barnepark, men er ikke stort nok til barnehage i henhold til dagens krav. Eneste realistiske alternativ vil være å omdisponere eiendommen til boligformål
---	------------	--

7. B13 - gnr 23/1 (Even Schøyen)

Tidligere formål:	LNF
Formål i KDP:	Bolig
Arealstørrelse:	3,9 daa vesentlig skog
Avstand til kollektivknutepunkt:	Ca 1,5 km; ca 500 m til bussholdeplass ved Tronheimsvegen

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Området er skogsbevokst og grenser opp mot dyrket mark og boligeiendommer	Området ligger utenfor dagens byggesone, og en utbygging vil være i konflikt med prinsippene i kommuneplanen
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Påvirker ikke oppvekstvilkår i vesentlig grad	
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Kvikkleire (lav fareklasse) er registrert i området	Ut fra tilgjengelig kunnskap vil det innebære økt ulykkesrisiko dersom området bygges ut. Grundige geotekniske undersøkelser og sikringstiltak må gjennomføres
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Ikke relevant	
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Ikke relevant	
6	Kulturminner og kulturmiljø	Ikke relevant	
7	Trafikk og kollektivløsninger	Nærmeste kollektivlinje er Tronheimsvegen ca 250 m (gangavstand) unna. Adkomst må skje via Gislestubben	En så beskjeden utbygging vil ikke isolert sett ha dramatiske konsekvenser
8	Støy	Ikke relevant	
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	Ikke relevant	
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Området ligger utenfor konsesjonsområde for fjernvarme	Bebyggelse vil ventelig bli oppført med konvensjonelle systemer for oppvarming
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Ikke relevant	
12	Landskap	Området ligger i et skogbelte som strekker seg ut i kulturlandskapet mot sør fra Kløfta	Landskapsbildet vil bli noe endret dersom utbygging gjennomføres
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Ligger inntil jordbruksområde klasse A og er trolig dyrkbart	Det er trolig at område er mulig å dyrke opp. Dersom det bygges ut vil en slik mulighet gå tapt.
14	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Ikke relevant	
16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Ikke relevant	

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	En utbygging av området vil være i konflikt med overordnede målsettinger i kommuneplanen, spesielt mål for samfunn og areal.
2	Aktiv boligpolitikk/gode kommunale tjenester	Det er behov for flere boliger på Kløfta, men den overordnede målsetting er at dette skal løses innenfor dagens tettsted.
3	Aktiv næringspolitikk	Ikke relevant
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Forslag om utbygging i dette området er noe i konflikt med ATP-prinsippene om utbygging i tilknytning til kollektivknutepunkt. Avstand til kollektivknutepunkt er relativt lang, men avstand til veg med kollektivlinje er beskjeden
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Utbygging er i konflikt med jord- og kulturlandskapsvern.
6	Sammendrag	Området ligger utenfor dagens byggesone og representerer verdifulle jordressurser. Utbygging vil være i konflikt med kommuneplanens prinsipper om jordvern.

8. B4 - gnr 29/89 (May Synnøve Willersrud)

Tidligere formål:	Bolig
Formål i KDP:	Bolig
Arealstørrelse:	20,7 daa
Avstand til kollektivknutepunkt:	Ca. 700 m

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Området ligger mellom jernbanen og E6 og er i gjeldene plan vist som boligområde. Beliggenhet tilsier høy utnytting, men området har i dag dårlig adkomst. Beste adkomstmulighet er trolig via llevegen	Basert på hvordan adkomst til området kan løses bør området utnyttes så mye som mulig innen denne begrensningen
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Området er relativt sentralt med god tilgjengelighet til skole og fritidstilbud. Gangavstand til skole (Åreppen) er ca 1,5 km	Små konsekvenser
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Ikke relevant	
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Ikke relevant	
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Ikke relevant	
6	Kulturminner og kulturmiljø	Ikke relevant	
7	Trafikk og kollektivløsninger	Området ligger relativt sentralt med en relativt kort avstand (650 m) til kollektivknutepunkt	Utbygging vil være i samsvar med ATP-prinsippene
8	Støy	Området er noe berørt av støy fra E6	Området tangerer gul sone. Tiltak mot støy kan bli aktuelt i deler av området
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	God tilgang til gang- og sykkelvegnett (llevegen og Kongsvingervegen)	Små konsekvenser
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Ligger innefor konsesjonsområdet for fjernvarme	Planens bestemmelser vil være avgjørende for om bebyggelsen skal tilknyttes fjernvarme
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensing av jordbunn og vann)	Ikke relevant	
12	Landskap	Ikke relevant	
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Området er i dag fulldyrket, men er allerede i gjeldene plan omdisponert til boligformål	
14	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Ikke relevant	
16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Ikke relevant	

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	Tiltaket innebærer ingen omdisponering i forholdet til gjeldene plan
2	Aktiv boligpolitikk / gode kommunale tjenester	Det er behov for flere boliger på Kløfta, og den overordnede målsetting er at dette skal løses innenfor dagens tettsted
3	Aktiv næringspolitikk	Ikke relevant
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Tiltaket er i samsvar med ATP-prinsippene
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Området er gjennom tidligere kommuneplanvedtak vedtatt omdisponert til boligformål
6	Sammendrag	Området er avsatt til boligformål i gjeldene plan. Dette forblir uendret. Spørsmålet som det må tas stilling til er hvor høy utnyttelsesgrad området kan tåle sett i relasjon til omgivelser og adkomstmuligheter.

9. Del av S5 - gnr 29, bnr 1037 og 996 (ROM eiendom)

Tidligere formål:	Næring
Formål i KDP:	Sentrumsformål
Arealstørrelse:	8,9 daa
Avstand til kollektivknutepunkt:	200 meter

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Endring fra næringsformål til sentrumsformål vil muliggjøre en delvis utnyttelse av eiendommen til boliger	Eiendommen ligger tett inntil jernbanesporene. Eventuell etablering av boliger og lignende må ta hensyn til dette forhold
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Boliger her vil være dårlig egnet for barnefamilier	Det vil kunne oppstå en mangel på uteoppholdsareal på såpass trang tomt. Dette må avklares gjennom en detaljregulering.
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Området ligger nær opp til jernbanen, og kan bli berørt dersom det skulle inntreffe en ulykke. Nærheten til sterkt trafikkerte veger innebærer en viss risiko for uønskede hendelser	Kan verste fall måtte evakueres ved alvorlige hendelser på jernbane eller veg. Grunnet nærhet til Trondheimsvegen og kryss med Kongsvingervegen bør behov for ekstra trafiksikkerhetstiltak bør utredes
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Ikke relevant	
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Ikke relevant	
6	Kulturminner og kulturmiljø	Verneverdige bygningsmiljøer befinner seg i tilgrensende områder	Ny bygninger må tilpasses eksisterende bygningsmiljø
7	Trafikk og kollektivløsninger		
8	Støy	Utsatt for jernbanestøy delvis innefor rød sone	Etablering av ny støyfølsom bebyggelse bør unngås. Krav om tiltak mot støy må innarbeides i detaljplaner
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	God tilgang til gang- og sykkelvegnett	Nærhet til kollektivknutepunkt og gang- og sykkelveg vil gjøre boliger attraktive for personer med funksjonshemming.
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme	Planens bestemmelser vil avgjøre om bebyggelse skal tilknyttes fjernvarmenett
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Ikke relevant	
12	Landskap	Ikke relevant	
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Ikke relevant	
14	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Området grenser til bevaringsverdige bygningsmiljø	Ny bebyggelse må tas hensyn til de bevaringsverdige bygningen med hensyn til volum arkitektonisk uttrykk

16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Ikke relevant	
----	-------------------------------------	---------------	--

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	I forslaget er trolig formålet i tråd med målsettingen om bærekraftig arealbruk
2	Aktiv boligpolitikk/gode kommunale tjenester	Sentrumsformål åpner opp for noen boliger, noe som kan gi større tilgang boliger enn dagens arealbruk.
3	Aktiv næringspolitikk	Endringen kan redusere tilgangen på bruksareal tiltenkt næring
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Endring som foreslått er helt i tråd med prinsippene i samordnet areal- og transportplanlegging.
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Ikke relevant
6	Sammendrag	Alt i alt er ikke konsekvensene av forslaget dramatiske og vil ikke få følger for den langsiktige utviklingen av Kløfta som tettsted.

10. Holtløkka

Tidligere formål:	LNF
Formål i KDP:	Friområde
Arealstørrelse:	44,5 daa skog

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Området utgjøres av et mindre skogsområde som brukes mye som nærfriluftsområde, spesielt av barnehage i området	En omdisponering fra LNF til grøntområde vil ikke innebære vesentlig endring av dagens bruk. Det bør knyttes bestemmelser til skjøtsel og bruk av området
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Oppvekstvilkårene for barn og unge vil bedres i den forstand at det sikre nærfriluftsområder for befolkningen	En sikring av området vil ha overveiende positive konsekvenser
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Ikke relevant	
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Tilgang på turområder i nærmiljøet	Dette vil åpenbart ha positive effekter på folkehelsestilstanden
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Bevaring av slike områder er viktig for dyrelivet tilknyttet kulturlandskapet	Bevaring vil gi dyrelivet knyttet til kulturlandskapet skjulesteder, som særlig viktig i ynglesesongen
6	Kulturminner og kulturmiljø	Ikke relevant	
7	Trafikk og kollektivløsninger	Ikke relevant	
8	Støy	Ikke relevant	
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	Det kan være aktuelt med tiltak for å bedre tilgjengeligheten for personer med nedsatt funksjonsevne	Vil innebære mindre opparbeidingstiltak
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Ikke relevant	
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Ikke relevant	
12	Landskap	Slike mindre skogsområder bidrar til å bryte monotonien i kulturlandskapet som ellers er dominert av korndyrking	Vil utgjøre et positivt bidrag til landskapsbildet
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Området er dekket av skog, men er trolig dykbart	En omdisponering fra LNF til friområde vil ikke ødelegge jordressursene
14	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Ikke relevant	
16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Ikke relevant	

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	Forslaget innebærer ikke vesentlig endring av dagens bruk, men vil bidra til å sikre området funksjon som nærfriluftsområde
2	Aktiv boligpolitikk / gode kommunale tjenester	Ikke relevant

Kommunedelplan Kløfta

3	Aktiv næringspolitikk	Ikke relevant
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Ikke relevant
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Tiltaket bidrar til bevaring av kulturlandskapet
6	Sammendrag	Tiltaket innebærer ikke dramatiske endringer av dagens bruk. Etablering av friområde vil innebære sterkere vern for området, dersom det knyttes til bestemmelser om skjøtsel og bruk. Kommunen vil inngå avtale om leie eller erverv av området.

11. B8 (Kløfta stadion)

Tidligere formål:	Sentrumsformål
Formål i KDP:	Bolig
Arealstørrelse:	Ca. 30 daa
Avstand til kollektivknutepunkt:	Ca. 500 m

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Forslaget innebærer en endring av arealformål fra sentrumsformål til rent boligområde med tilhørende grøntareal/lekeplass	Det vil ikke bli anledning til å etablere næringsvirksomhet på området. Området bør gis en relativt høy grad av utnyttelse. Dette vil bli fastsatt i planens bestemmelser
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Området er blir stekt trafikkert og ikke optimalt med tanke på etablering av boliger for barnefamilier.	Dette kan i noen grad avbøtes ved at området legges til rette og at vegsystemet oppgraderes
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Området ligger ved sterkt trafikkert innfartsveg, og det vil alltid være fare for trafikkulykker	Innfartsvegen (Kongsvingervegen) bør oppgraderes slik at forholdene for myke trafikanter blir trygge. Dette gjelder også noen grad adkomsten til næringsområdet.
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Ikke spesielt relevant	
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Ikke relevant	
6	Kulturminner og kulturmiljø	Området grenser til Kløfta velhus	Ny bebyggelse bør vurderes i forhold Kløfta velhus og de kvaliteter som søkes bevart der
7	Trafikk og kollektivløsninger	Området er sentrumsnært	En utbygging vil styrke Kløfta som kollektivknutepunkt
8	Støy	Området grenser til næringsareal og sterkt trafikkerte veger	Det må tas hensyn til støy ved planlegging og utbygging av området
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	God tilgjengelighet til gang- og sykkelveger	Områdets sentrale plassering og nærhet til stasjon vil være god for personer med nedsatt funksjonsevne
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme	Bebyggelse kan knyttes til fjernvarmeanlegg. Dette vil reguleres gjennom planbestemmelser
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Ikke relevant	
12	Landskap	Ikke relevant	
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Ikke relevant	
14	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	

15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Utforming av bygninger bør forholde seg til de kulturhistoriske verdiene i området. Området ligger dessuten ved innfarten til Kløfta og vil slik sett være egnet til "signalbygg".	Ved utbygging bør det arbeides for at bebyggelse og uteareal gis en høy kvalitet som bidrar til å løfte området samtidig som at den forholder seg til eksisterende bebyggelse på en god måte
16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Ikke relevant	

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	Utbyggingen vil være i tråd med de førende prinsipper i kommuneplanen som legger opp til utbygging omkring knutepunktene.
2	Aktiv boligpolitikk/gode kommunale tjenester	En utbygging her vil fordre høy utnyttelsesgrad, og gi plass til mange boliger, noe det ventelig vil være behov for på Kløfta
3	Aktiv næringspolitikk	Ikke relevant
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	I forhold til prinsippene om samordnet areal- og transportplanlegging er arealet godt egnet for utbygging
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Ikke relevant
6	Sammendrag	Arealet er samlet sett godt egnet for utbygging. Nærheten til sentrum og trafikknutepunkt tilsier at området gis høy grad av utnytting. Nærhet til innfartsåre og verneverdige bygningsmiljø tilsier at det legges ekstra vekt på estetiske og arkitektoniske aspekt ved detaljplanlegging av området.

12. B8 gnr 29/237 og 158 (Sweco Norge AS, på vegne av hjemmelshavere)

Tidligere formål:	Bolig
Formål i KDP:	Bolig
Arealstørrelse:	5,1 daa
Avstand til kollektivknutepunkt:	Ca. 900 m, ca. 30 m til busstopp

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Området ligger langs Trondheimsvegen også i dag boligområde. Forslagsstiller ønsker mulighet for høyere utnyttelse av eiendommene.	Omgivelsene er vurdert slik at de konkrete eiendommene godt kan tåle en høyere utnyttelsesgrad enn i dag
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Området er relativt sentralt med god tilgjengelighet til skole og fritidstilbud. Gangavstand til skole (Bakke/Vesong)	Små konsekvenser
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Området tangeres av kvikkleireområde av laveste fareklasse	Grundige geotekniske undersøkelser bør utføres før området kan bygges ut.
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Området ligger sentralt, og vil i liten grad bli "bilbasert".	En viktig forutsetning vil være at gang- og sykkelvegen langs Trondheimsvegen forlenges sørover
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Ikke relevant	
6	Kulturminner og kulturmiljø	Eiendommene ligger vis a vis hensynssone 1 (kulturminne)	Det er viktig at ny bebyggelse forholder seg til bevaringsverdige bygninger på en god måte.
7	Trafikk og kollektivløsninger	Området ligger relativt sentralt med en relativt kort avstand (900 m) til kollektivknutepunkt og kollektivbetjening	Utbygging vil ikke være i strid med ATP-prinsippene
8	Støy	Området er noe berørt av støy fra Trondheimsvegen	Området tangerer gul sone. Tiltak mot støy kan bli aktuelt i deler av området
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	Tilgang til gang- og sykkelvegnett fra adkomstveg til skolene og mot sentrum	I forbindelse med en eventuell utbygging bør gang og sykkelveg føres helt fram til området
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Ligger umiddelbart utenfor konsesjonsområdet for fjernvarme	Dersom fjernvarmenett føres fram til Bakke og Vesong skole, vil det være teknisk mulig å koble bebyggelsen til fjernvarme
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Ikke relevant	
12	Landskap	Ikke relevant	
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Ikke relevant	
14	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Ikke relevant	
16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Ikke relevant	

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	Tiltaket innebærer ingen omdisponering i forholdet til gjeldene plan
2	Aktiv boligpolitikk / gode kommunale tjenester	Det er behov for flere boliger på Kløfta, og den overordnede målsetting er at dette skal løses innenfor dagens tettsted
3	Aktiv næringspolitikk	Ikke relevant
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Tiltaket er forenlig med ATP-prinsippene
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Området er gjennom tidligere kommuneplanvedtak vedtatt disponert til boligformål
6	Sammendrag	Området er avsatt til boligformål i gjeldene plan. Dette forblir uendret. Spørsmålet som det må tas stilling til er hvor høy utnyttelsesgrad området kan tåle sett i relasjon til omgivelser og adkomstmuligheter. Utnyttelsesgrad bør ses i sammenheng med tilgrensende områder.

13. Del av gnr 24/20 og del av gnr 22/1 (Bakke skogen/Trollskogen)

Tidligere formål:	LNF
Formål i KDP:	Grønnstruktur/friområde
Arealstørrelse:	Ca. 26 daa
Avstand til kollektivknutepunkt:	Ca. 900 m, ca. 30 m til busstopp

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	Området utgjøres av et mindre skogsområde som brukes mye som nærfriluftsområde, spesielt av barnehage i området	En omdisponering fra LNF til grøntområde vil ikke innebære vesentlig endring av dagens bruk. Det bør knyttes bestemmelser til skjøtsel og bruk av området
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Oppvekstvilkårene for barn og unge vil bedres i den forstand at det sikrer nærfriluftsområder for befolkningen	En sikring av området vil ha overveiende positive konsekvenser
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Ikke relevant	
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Tilgang på turområder i nærmiljøet	Dette vil åpenbart ha positive effekter på folkehelsestanden
5	Naturens mangfold, grønnstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Bevaring av slike områder er viktig for dyrelivet tilknyttet kulturlandskapet	Bevaring vil gi dyrelivet knyttet til kulturlandskapet skjulesteder, som særlig viktig i ynglesesongen
6	Kulturminner og kulturmiljø	Ikke relevant	
7	Trafikk og kollektivløsninger	Ikke relevant	
8	Støy	Ikke relevant	
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	Det kan være aktuelt med tiltak for å bedre tilgjengeligheten for personer med nedsatt funksjonsevne	Vil innebære mindre opparbeidingstiltak
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Ikke relevant	
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Ikke relevant	
12	Landskap	Slike mindre skogsområder bidrar til å bryte monotonien i kulturlandskapet som ellers er dominert av korn dyrking	Vil utgjøre et positivt bidrag til landskapsbildet
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Området er dekket av skog, men er trolig dyrkbart	En omdisponering fra LNF til friområde vil ikke ødelegge jordressursene
14	Kriminalitetsforebygging	Ikke relevant	
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Ikke relevant	
16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Ikke relevant	

Strategiske vurderinger

Nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	Forslaget innebærer ikke vesentlig endring av dagens bruk, men vil bidra til å sikre området funksjon som nærfriluftsområde
2	Aktiv boligpolitikk / gode kommunale tjenester	Ikke relevant
3	Aktiv næringspolitikk	Ikke relevant
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Ikke relevant
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Tiltaket bidrar til bevaring av kulturlandskapet
6	Sammendrag	Tiltaket innebærer ikke dramatiske endringer av dagens bruk. Etablering av friområde vil innebære sterkere vern for området, dersom det knyttes til bestemmelser om skjøtsel og bruk.

14. T7 (Barnehage i Bakkedalen)

Tidligere formål: Idrett-/friområde

Formål i KDP: Offentlig eller privat tjenesteyting

Arealstørrelse: 7 daa

Nr	Tema	Beskrivelse	Konsekvenser
1	Utbyggingsmønster og arealbehov	En barnehage krever minimum 7 daa areal medregnet p-plasser og uteareal. En barnehage her er ment som erstatning for eksisterende barnehage som bruker deler av Kløftahallen, og vil som sådan ikke endre utbyggingsmønsteret nevneverdig. Deler av arealet brukes i dag av barnehagen i Kløftahallen. Øvrig areal brukes som balløkke, og friområde.	Få negative konsekvenser, areal til erstatning for balløkkene kan finnes andre steder i området. Slik området er vist omfatter det et mindre privateid friområde (alt. A1), men dette kan eventuelt tas ut dersom parkeringsbehovet kan dekket ved bruk av Kløftahallens p-plasser.
2	Barn og unges oppvekstvilkår	Formålet vil være et gode ift barn- og unges interesser forutsett at det kan finnes erstatning for balløkkene.	Små negative konsekvenser. Balløkkene kan reetableres et annet sted innenfor Bakkedal-området
3	Beredskap og ulykkesrisiko, jf. pbl. § 4-3 (ROS)	Ligger delvis innenfor kvikkleireområde med lav fareklasse.	En utbygging vil antagelig kreve sikringstiltak for å forebygge kvikkleireskred. Anleggsaktivitet i område vil i seg selv utgjøre en risiko for uønskede hendelser.
4	Kultur og folkehelse, helsens fordeling i befolkningen	Liten relevans	
5	Naturens mangfold, grønnsstruktur, mv (dyre- og planteliv)	Liten relevans	
6	Kulturminner og kulturmiljø	Liten relevans	
7	Trafikk og kollektivløsninger	Området har god tilgjengelighet fra kjøreveg og gjennomgående gang- og sykkelveger. Alternativ A2 krever at adkomsten til Kløftahallen må legges om.	Det er etablert adkomst både for biltrafikk og gående og syklende til området, og tiltaket vil derfor ikke ha nevneverdige negative konsekvenser. Dersom en velger alternativ A2 vil en måtte legge adkomsten nærmere boliger enn hva som er tilfelle i dag. Figur 2 viser adkomst i nord. Det kan la seg gjøre å etablere adkomst i sør, men denne vil bli lengre og vil også kunne være til sjenanse for naboer.
8	Støy	En barnehage kan være en støykilde for tilgrensende boligeiendommer	Det drives barnehage i Kløftahallen i dag, og tiltaket vil neppe endre støysituasjonen vesentlig. Dette kan også avbøtes gjennom disponering av tomta ved at utendørsareal legges slik at boliger skjermes av f. eks bygninger.
9	Universell utforming (Tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelvegnett)	Området har god tilgjengelighet til uteområder og gang- og sykkelveger.	Tiltaket vil ikke gi negative effekter ift universell utforming.
10	Reduksjon i energiforbruk, energieffektive løsninger	Området ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme	Bygningen må prosjekteres med tanke på tilknytning til fjernvarme.
11	Forurensning (utslipp til luft, forurensning av jordbunn og vann)	Liten relevans	
12	Landskap	Liten relevans	
13	Sikring av jordressurser (jordvern)	Liten relevans	
14	Kriminalitetsforebygging	Liten relevans	
15	Arkitektonisk og estetisk utforming, uttrykk og kvalitet	Regulert restriksjonsgrense setter begrensning på byggehøyder for deler av områdene.	Det kan etter alt å dømme ikke oppføres bygninger på over en etasje, noe som begrenser utnyttelsesgraden
16	Påvirkning av konkurranseforholdene	Liten relevans	

Strategiske vurderinger

nr	Vurderingskriterier	Beskrivelse
1	Miljøkommune/bærekraftig arealbruk	En utbygging av området vil ikke være i strid med overordnede målsettinger i kommuneplanen.
2	Aktiv boligpolitikk/gode kommunale tjenester	En utbygging av område vil bidra positivt til utviklingen av det kommunale tjenestetilbudet.
3	Aktiv næringspolitikk	Forslaget om utbygging vil ikke være av betydning for utvikling av næringslivet utover de muligheter som åpner seg for lokale entreprenører og leverandører innenfor byggebransjen.
4	Samordnet areal- og transportplanlegging	Forslag om utbygging i dette området er ikke i strid med ATP-prinsippene om utbygging i tilknytning til kollektivknutepunkt.
5	Jordvern/kulturlandskapsvern	Utbygging er ikke i strid med jord- og kulturlandskapsvern.
6	Sammendrag	Sammenfattet er det mye som taler for en omdisponering av det aktuelle arealet til barnehage. En reetablering av balløkka vil medføre ekstra kostnader. Det er ikke vesentlige forskjeller mellom A1 og A2 med hensyn til egnethet. Alternativ A2 vil ventelig bli relativt kostbart da det forutsetter omlegging av nødvendig infrastruktur.

6 Miljø- og samfunnssikkerhet – ROS-analyse

6.1 Metode

Analysen er gjennomført med basis i veileder fra DSB. Analysen er begrenset til de forhold som det er mulig å ha oversikt over på dette stadium av planleggingen. Av den grunn er analysen generell og av overordnet karakter. Detaljering av forhold som ikke kan besvares på dette nivå må håndteres gjennom analyser knyttet til regulerings- eller bebyggelsesplan. Når det gjelder den generelle risikosituasjonen i kommunen er overordnet beredskapsanalyse for Ullensaker, Nannestad og Gjerdrum lagt til grunn.

Kommunens krisehåndteringsevne ved større uønskete hendelser (svikt i teknisk forsyning, større ulykker, sykdomsutbrudd osv) er ikke vurdert spesielt. Det vises her til den overordnede beredskapsanalysen og beredskapsplaner som er referert i denne.

Mulige uønskede hendelser er ut fra en generell og teoretisk vurdering sortert i hendelser som har sin rot i henholdsvis naturgitte og menneskeskapte forhold. Forhold som er med i sjekklista, men ikke er tilstede i planområdet eller i planen, er kvittert ut i kolonnen "Aktuelt" (tabell 2) og ikke kommentert nærmere. Hendelser i tilgrensende områder er kommentert der dette kan anses å ha relevans.

Vurdering av sannsynlighet for uønsket hendelse er delt i:

- Svært sannsynlig (4) – kan skje regelmessig; forholdet er kontinuerlig tilstede
- Sannsynlig (3) – kan skje av og til; periodisk hendelse
- Mindre sannsynlig (2) – kan skje (ikke usannsynlig)
- Lite sannsynlig (1) – hendelsen er ikke kjent fra tilsvarende situasjoner/forhold, men det er en teoretisk sjanse

Vurdering av konsekvenser av uønskete hendelser er delt i:

1. Ubetydelig: Ingen person- eller miljøskader; systembrudd er uvesentlig
2. Mindre alvorlig: Få/små person- eller miljøskader; systembrudd kan føre til skade dersom reservesystem ikke fins
3. Alvorlig: Alvorlig (behandlingskrevende) person- eller miljøskader; system settes ut av drift over lengre tid
4. Svært alvorlig: Personskade som medfører død eller varig mén; mange skadd; langvarige miljøskader; system settes varig ut av drift

Tabell 1: Samlet risikovurdering

Sannsynlighet	Konsekvens			
	1. Ubetydelig	2. Mindre alvorlig	3. Alvorlig	4. Svært alvorlig
4. Svært sannsynlig				
3. Sannsynlig				
2. Mindre sannsynlig				
1. Lite sannsynlig				

- Hendelser i røde felt: Tiltak nødvendig
- Hendelser i gule felt: Tiltak vurderes ut fra kostnad/nytte vurderinger
- Hendelser i grønne felt: "Billige" tiltak gjennomføres
- Tiltak som reduserer sannsynlighet vurderes først. Hvis dette ikke gir effekt eller er mulig, vurderes tiltak som begrenser konsekvensene

Mulige tiltak for å redusere eller eliminere risiko er foreslått (se tabell 2).

6.2 Mulige hendelser, konsekvenser og tiltak

Tenkelige hendelser, risikovurdering og mulige tiltak er sammenfattet i tabell 2.

Tabell 2: Mulige hendelser i planområdet

Hendelse/Situasjon	Aktuelt	Sannsynlighet	Konsekvens	Risiko	Kommentar/Tiltak
--------------------	---------	---------------	------------	--------	------------------

Natur- og miljøforhold					
Flom, erosjon, isgang	Ja	3	2		Planområdet avgrenses i vest av Leira hvor det sesongmessig oppstår flom. Dette berører imidlertid ikke Kløfta tettsted direkte. Leira er områdets største vassdrag og avstanden til Kløfta er ca 1 km. I tillegg finnes det en del mindre bekker. Hovedsakelig drenerer de av disse som ligger øst for jernbanen til Rømtua, mens vest for jernbanen drenerer de til Leira. Ingen vitale samfunnsfunksjoner vil være direkte truet av flom. Erosjon kan som sekundæreffekt være årsak til skred da områder med kvikkleire forekommer i store deler av planområdet (se under)
Overvann	Ja	1	1		Overvann kan i situasjoner med unormale nedbørmengder forårsake mindre skader lokalt
Havnivåstigning/vanninntregning	Nei	-	-	-	-
Stormflo	Nei	-	-	-	-

Skred	Ja	3	3		Kløfta er omgitt av områder hvor kvikkleire er påvist. Områdene er klassifisert av NGI og faller inn i risikoklasse 1 – 4. Tett bebygde områder finnes i risikoklasse 2 og 3. Dette gjelder først og fremst vestområdene (Hilton, Tveiter) og Bakkedalen. I øst er det områder i risikoklasse 1, 2 og 3. Disse ligger i hovedsak langs Hynnavassdraget. Økt nedbør som følge av klimatiske endringer kan medføre økt erosjon i vassdragene, noe som igjen øker faren for kvikkleireskred.
Skog- og gressbrann	Ja	2	3		Brann i tilgrensende skogområder kan under ellers ugunstige forhold (f. eks sterk vind) true bygninger og infrastruktur. Vannforsyningen til området må dimensjoneres slik at skog- og gressbranner, samt branntilløp i bygninger raskt kan slukkes.
Sterk vind – storm/orkan	Ja	1	1		Kan medføre skade på bygninger. Trafikk kan hindres av stormfelte trær mm. Konsekvenser antas ikke å være av slik art at det krever spesielle tiltak utover normal beredskap.
Ekstrem nedbør	Ja	1	1		Kan medføre overbelastning på overvannsledninger. Overvannshåndteringen bør dimensjoneres slik at store nedbørsmengder kan håndteres.
Radon	Ja	1	1		Utførte målinger i boliger viser at radon ikke utgjør noe problem innenfor tettstedet Kløfta

Menneske- og virksomhetsbaserte farer					
Uhell/ulykker med farlige stoffer	Ja	2	4		Uhell med farlige stoffer kan ikke helt utelukkes. Størst risiko er knyttet til jernbanen hvor det daglig transporteres flydrivstoff til Gardermoen og annet farlig gods. En ulykke på strekningen gjennom Kløfta kan få svært alvorlige konsekvenser.

Oppbevaring og bruk av eksplosiv vare	Ja	1	1		Oppbevaring av og bruk av eksplosiv vare, f. eks brennbar gass, kan forekomme. Det forutsettes at dette skjer i henhold til gjeldene lover og forskrifter. Virksomheter må lokaliseres slik at eventuelle uhell ikke truer bygninger hvor det oppholder seg mange mennesker.
Storbrann	Ja	1	4		Brann kan forekomme. I deler av Kløfta legges det til rette for høy utnyttelse. Dette medfører at branntilløp kan få store konsekvenser med fare for personskade eller død. Vannforsyningen må dimensjoneres slik at branntilløp i og utenfor bygninger raskt kan slukkes. Det foreligger pr dato noen mangler med hensyn til forsyning av brannvann, men dette er under kontinuerlig forbedring. Normal beredskap fra kommunen og beredskapsetatene anses som dekkende.
Støy	Ja	4	1		Deler av Kløfta er berørt av støy fra veg og bane. Nye bygg med støyfølsom bruksformål må forholde seg til dette.
Transportulykker					
- Jernbane	Ja	2	4		Det er knyttet risiko til jernbanen hvor det daglig transporteres flydrivstoff til

					Gardermoen og annet farlig gods. En ulykke på strekningen gjennom Kløfta kan få svært alvorlige konsekvenser.
- Fly	Ja	1	3		Nærhet til flyplass gjør at flyulykke ikke helt kan utelukkes. Normal beredskap fra kommunens side, beredskapsetatene og OSL anses som dekkende.
- Større trafikkulykker	Ja	2	3		Vanlige trafikkulykker kan forekomme, vesentlig knyttet til E6. Det vil være redusert hastighet på internvegnettet, noe som vil redusere risikoen for alvorlige ulykker. Risiko vil også reduseres ved at det skal anlegges gang- og sykkelveger.
- Transport av farlig gods	Ja	1	3		Se jernbane.

Fysisk ødeleggelse av kritisk infrastruktur	Ja	2	3		Leirskred kan medføre ødeleggelse av kritisk infrastruktur, i hovedsak el-forsyning og anlegg for vann og avløp.
Sårbare objekter	Ja	2	2		Kløfta har kun ett kryssingspunkt på jernbanen som er tilgjengelig for tyngre kjøretøy. Dersom det skulle oppstå en hendelse som gjør dette utilgjengelig, vil dette medføre at trafikk må omdirigeres.
Terror og sabotasje	Ja	1	1		Sabotasje kan aldri helt utelukkes, spesielt der det er etablert virksomhet som har militær betydning. Dette er forhold som vil være under løpende vurdering av politiets sikkerhetstjeneste.
Forurensning i grunn	Ja	1	1		Nedgravde tanker for olje eller andre forurensende væsker bør ikke tillates. Tanker må sikres slik at forurensningsfare ikke oppstår ved lekkasje. Dette er forhold som bør dekket ved utforming av reguleringsbestemmelser.

6.3 Konklusjon

Av menneske- og virksomhetsbaserte farer er det transport av farlig gods langs veg og bane som utgjør størst risiko i tilknytning til Kløfta. Det fraktes ca 443.000 m³ (2009) flydrivstoff til Gardermoen pr år. Brorparten av dette går på bane gjennom Kløfta. Dette tilsvarer ca ett togsett pr døgn. En alvorlig ulykke vil i verste fall kunne få dramatiske konsekvenser dersom den oppstår ved f. eks Kløfta stasjon. Trolig vil store deler av tettstedet måtte evakueres.

ÅDT på E6 ved Kløfta er ca 40.000. En så tett trafikk medfører risiko for ulykker. Høy vegstandard bidrar imidlertid til at alvorlige ulykker er sjeldne.

Kløfta blir delt i to av Jernbanen. Det er bare ett kryssingspunkt for alminnelig biltrafikk. Dersom det skulle oppstå en situasjon hvor dette blokkeres vil det oppstå alvorlig problemer med trafikkavviklingen. Omkjøringsmuligheter foreligger, men disse representerer lange omveier. Nærmeste omkjøringsmulighet er ved Dragvoll i nord. Standarden på omkjøringsvegen er dårlig med smal vegbredde. I sør vil det være mulig å komme fram via kryss på E6 ved Frogner i Sørumsund. Dersom det etableres ny kryssing av jernbanen som antydnet, vil dette forhold bedres betydelig.

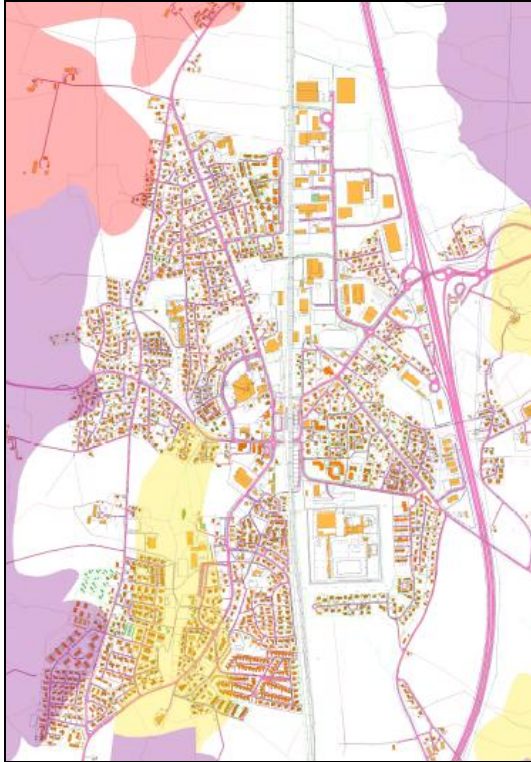
Selve tettstedet Kløfta er ikke utsatt for flom og oversvømmelse. I Leira vest for Kløfta kan det i periode være stor vannføring uten at dette berører tettstedet direkte. Men erosjon i Leira og tilførselsbekker kan i verste fall utløse kvikkleireskred.

Av de naturgitte risiki er det kvikkleire som er alvorligst. Kløfta er omgitt av større områder med kvikkleire. Anslagsvis ligger ca 650 bygninger innenfor registrerte kvikkleireområder (her er medregnet

alle typer bygg). Viktige samfunnsfunksjoner som Kløfta kloakkrenseanlegg, Bakke og Vesong skoler ligger også innenfor slikt område.

Det har tidligere kommet konkrete forslag knyttet til utbygging av Tveiter-området langs Gjerdrumsvegen i vest. Her finnes kvikkleireforekomster med middels fareklasse, og området er trolig lite egnet til boligbygging, og vil i så fall kreve omfattende geotekniske undersøkelser og sikringstiltak.

Registreringer som foreligger viser at Kløfta ikke er spesielt utsatt for radon. Dette har trolig sammenheng med at leire i grunnen er en effektiv barriere mot at gassen trenger opp i bygninger. Kun sporadiske målinger viser verdier over tiltaksgrensen på 100 Bq/m³.



Kvikkleire. Gul, fareklasse lav; Fiolett, fareklasse middels; Rød, fareklasse høy

Kriseberedskap

Ullensaker kommune kan ved en krise eller katastrofe i fredstid kunne treffe beslutninger om egen virksomhets organisering og ressursdisponering, samt samvirke med overordnede ledd, myndigheter og samarbeidspartnere.

7 Vedlegg

- Planbestemmelser med retningslinjer, vedtatt av KST 03.09.12, sak 77/12
- Plankart, vedtatt av KST 03.09.12, sak 77/12
- Prinsippvedtak om utbyggingsavtaler – gyldighet for Kløfta
- Høringsuttalelser – oppsummert og kommentert
- Fysisk stedsanalyse
- Kulturhistorisk stedsanalyse
- Trafikkanalyse