

Thorenfeldt Arkitekter AS
Frysjaveien 35

0884 OSLO

Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfeldt

Vår dato: 06.01.2017

Vår ref.: 201700090-2

Arkiv: 323

Deres dato: 02.01.2017

Deres ref.:

Saksbehandler:

Torleiv Yli Myre

NVEs innspill ved varsel om oppstart - Detaljreguleringsplan for Asper og del av Bakkedalen GBnr 29/16 og 29/995 - Ullensaker kommune, Akershus

Vi viser til varsel om oppstart av planarbeid datert 02.01.2017. NVE gir i forbindelse med planarbeid råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom- og skredfare, vassdragsinngrep, samt vassdrags- og energianlegg.

Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader fra naturfarer, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom- og skredfare i arealplanleggingen. Plan- og bygningsloven (pbl) og byggt teknisk forskrift (TEK 10 Kapittel 7) setter tydelige krav til sikkerhet mot flom og skred ved ny utbygging. NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum og skredfare i arealplanar* beskriver hvordan en kan ta hensyn til disse naturfarene. Kommunene må også tilpasse arealbruken til klimaendringer som blant annet innebærer mer nedbør og ekstremvær.

Som et bidrag i vurderingen av hvordan tema innenfor NVEs forvaltningsområder kan ivaretas i planleggingen, har vi lagt ved ei sjekkliste. Sjekklista gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplaner, og inneholder linker til mer informasjon og veiledere for utredning av naturfare. Vi anbefaler at sjekklista benyttes aktivt i forbindelse med risiko- og sårbarhetsanalysen (ROS) for planområdet. NVEs retningslinjer 2/2011 og sjekklista ligger også tilgjengelig på NVEs nettsider om arealplanlegging: www.nve.no/flaum-og-skred/arealplanlegging.

Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklista skal NVE ha planen på høring. På grunn av store saksmengder har imidlertid NVE ikke alltid kapasitet til å svare ut alle saker på offentlig ettersyn. Manglende uttalelse fra NVE betyr derfor ikke nødvendigvis at våre ansvarsforhold er sjekket ut og planens innhold funnet tilfredsstillende. Manglende uttalelse fra NVE endrer ikke på tiltakshavers ansvar for sikker utbygging jf. pbl § 29-5 og TEK 10, eller kommunens ansvar for å påse at dette er ivaretatt jf. pbl § 28-1.

Hovedkontor

Middelthunsgate 29
Postboks 5091, Majorstuen
0301 OSLO

Region Midt-Norge

Vestre Rosten 81
7075 TILLER

Region Nord

Kongens gate 14-18
8514 NARVIK

Region Sør

Anton Jenssensgate 7
Postboks 2124
3103 TØNSBERG

Region Vest

Naustdalsvn. 1B
Postboks 53
6801 FØRDE

Region Øst

Vangsvæien 73
Postboks 4223
2307 HAMAR



Dersom dere har konkrete spørsmål i forbindelse med planarbeidet vil vi selvfølgelig svare ut disse underveis i planprosessen.

Med hilsen

Petter Glorvigen
regionsjef

Torleiv Yli Myre
seniorrådgiver

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.

Vedlegg: Sjekkliste

Kopi til:

Ullensaker kommune

Sjekkliste for reguleringsplan - vurdering av tema innenfor NVEs forvaltningsområder (pr. 11.06.2015)

NVE har et statlig forvaltningsansvar for vassdrags- og energiresurser samt forebygging av skader fra flom- og skred. Kommunene har et ansvar for å ta hensyn til disse temaene i arealplanleggingen. Denne sjekklisten kan brukes til hjelp for vurderinger, men er ikke uttømmende.

Når det gjelder flom- og skredfare viser vi til at det skal utarbeides en ROS-analyse for alle planer, jamfør [plan- og bygningslovens § 4-3](#) og [DSB veileder Samfunnsikkerhet i arealplanleggingen](#). ROS-analysen må inneholde en begrunnet vurdering av om det er fare for flom, erosjon eller skred, og en konklusjon på om det er tilfredsstillende sikkerhet i henhold til TEK10. Når det gjelder vassdrag og energianlegg er det noen typer tiltak som vil ha behov for avklaring i forhold til sektorlovverk ([vannressursloven](#) og [energiloven](#)).

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
<p>Er det vassdrag i planområdet?</p> <p><i>Styring av arealbruken bort fra vassdragene er det beste virkemiddelet for å ta vare på vassdragsmiljø og begrense vassdragsrelatert fare.</i></p>	<p>Hvordan skal planen ta hensyn til natur-, kulturmiljø og friluftsinnteresser i 100-metersbeltet langs vassdrag, jf. pbl § 1.8?</p> <p>Generelt er det viktig å holde vassdrag åpne og bekkelukking frarådes.</p> <p>Dersom det planlegges tiltak som berører allmenne interesser i vassdrag eller grunnvann, må konsekvensene av dette beskrives, som grunnlag for ev. konsesjonsvurdering eller samordning etter vannressursloven. Hvilke alternative løsninger eller avbøtende tiltak er mulig for å ivareta vassdrag?</p> <p>I verna vassdrag bør en vurdere differensiert forvaltning etter PRP for verna vassdrag.</p>	<p>Alle vassdrag, inkludert åpne og lukka bekker, bør merkes tydelig i plankartet og reguleres til arealformål 3, 5 eller 6, jf §12-5.</p> <p>Bestemmelser om byggegrense til vassdrag, kan differensieres ut fra konkrete vurderinger av allmenne hensyn, for eksempel 50-100 m langs hovedvassdrag og 20 m langs bekker.</p> <p>Forutsetninger for og ev. avbøtende tiltak ved vassdragsinngrep må innarbeides i bestemmelser.</p> <p>Forvaltning etter RPR for verna vassdrag kan fastsettes i bestemmelser og/eller vises som hensynssone.</p>	<p>Karttjenesten NVE Atlas</p> <p>Arealplanlegging og vassdragsmiljø</p> <p>Plan- og bygningslovens § 12-5</p> <p>Plan- og bygningslovens § 1-8</p> <p>Vannressursloven</p> <p>Verneplan for vassdrag</p> <p>RPR for vernede vassdrag</p>
<p>Kan området være flomutsatt?</p> <p><i>Dersom planområdet er innenfor 20-metersbeltet langs bekk eller 100-metersbeltet langs elv så bør flomfare vurderes. På flate elvesletter vil flommen ha større utstrekning.</i></p> <p><i>På grunn av klimaendringer forventes økt flomvannføring med minst 20% i små nedbørfelt og kystvassdrag. I noen regioner vil også flommene øke i store vassdrag.</i></p>	<p>Finnes det flomsonekart i planområdet?</p> <p>Utenfor kartlagte områder kan en første vurdering baseres på observasjoner fra tidligere flommer, lokalkunnskap og kartanalyse. Ved tvil må det gjøres en fagkyndig utredning.</p> <p>Det må vises særlig aktsomhet langs bratte og masseførende vassdrag.</p> <p>Eventuelle kulverter, bruer og bekkelukking som kan gå tett, bør kartlegges.</p> <p>Vil utbyggingen medføre økt overvann og raskere avrenning til vassdrag? Vil havnivåstigning og stormflo ha betydning for flomvannstand i vassdrag med utløp i sjø?</p>	<p>Ny bebyggelsen bør i utgangspunktet plasseres utenfor flomutsatte områder.</p> <p>Flomutsatte areal skal vises som hensynssone og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK10 §7-2.</p> <p>En avstandsgrense på 20 m fra bekker vil normalt dekke fare for flom og flomskred</p> <p>Alternative flomveier for lukkede bekker bør vises som hensynssone i planen</p> <p>Det kan fastsettes bestemmelser om lokal overvannshåndtering.</p>	<p>Flomsonekart utarbeidet av NVE</p> <p>Krav til flomsikkerhet i TEK10</p> <p>Retningslinje 2/2011: Flaum- og skredfare i arealplaner (rev. 2014)</p> <p>Rettleiar 3/2015: Flaumfare langs bekker</p> <p>Retningslinjer for flomberegninger</p> <p>Fakta: Hvordan ta hensyn til klimaendringer</p> <p>Fakta: GIS finner flomveiene</p>

Tema i planen	Hvilke vurderinger bør gjøres	Innarbeiding i plan	Linker til mer informasjon
			Klimatilpasningstiltak innen vann og avløp i kommunale planer DSBs Havnivåveileder
<p>Kan området være skredutsatt?</p> <p><i>Å ha kunnskap om skredfare, og ta hensyn til dette ved planlegging og utbygging, er den mest effektive måten å forebygge skredulykker.</i></p> <p><i>På grunn av klimaendringer forventes økt hyppighet av skred i bratt terreng, men fareområdene vil ikke nødvendigvis bli større.</i></p>	<p>Ligger planområdet innenfor aktsomhetsområder for snøskred, steinsprang eller jord- og flomskred?</p> <p>Finnes det kvikkleiresoner eller marine avsetninger i planområdet?</p> <p>Undersøk om det er lokal informasjon om grunn- og terrengforhold som tilsier skredfare.</p> <p>Vurder behovet for fagkyndig utredning ut fra planlagt arealbruk og tiltakskategorier.</p>	<p>Ny bebyggelse bør i utgangspunktet plasseres utenfor skredutsatte områder.</p> <p>Skredutsatte områder vises som hensynssone i planen og tilknyttes bestemmelser som ivaretar sikkerheten gitt i TEK 10 §7-3.</p> <p>Hvis det ikke er tilstrekkelig sikkerhet må avbøtende tiltak beskrives og innreguleres i planen.</p> <p>Ansvar for fremtidig tilsyn og vedlikehold av sikringstiltak må avklares.</p>	<p>Karttjenesten NVE Atlas</p> <p>NGUs løsmassekart</p> <p>Krav til skredsikkerhet i TEK10</p> <p>Retningslinje 2/2011 Flaum- og skredfare i arealplanar (rev. 2014)</p> <p>Veileder 8/2014 Sikkerhet mot skred i bratt terreng</p> <p>Veileder 7/2014 Sikkerhet mot kvikkleireskred</p> <p>Faktaark: Identifisering av skredvifter</p> <p>Skogsveger og skredfare</p>
<p>Er det konsesjoner for vassdrags- eller energianlegg i området?</p> <p><i>Nettanlegg og trafoer som krever anleggskonsesjon etter energiloven er unntatt fra plan- og bygningsloven.</i></p>	<p>Sjekk om det planlegges ny arealbruk i konflikt med etablerte eller planlagte høyspentlinjer, trafoanlegg, dammer, rørgater eller andre anlegg for energiforsyning og -overføring.</p> <p>Er anleggseier varslet?</p>	<p>Anlegg for energiforsyning og -overføring skal reguleres som teknisk infrastruktur etter §12-5 nr.2, med unntak av kraftledninger i sentral og regionalnettet som skal vises som hensynssone.</p> <p>Andre energianlegg, som dammer og kraftverk, bør reguleres til byggeområde.</p>	<p>Planloven og energianlegg</p> <p>Oversikt over konsesjoner som er gitt eller under behandling</p> <p>Bebyggelse nær høyspentanlegg</p> <p>Hensynssoner for kraftledninger</p> <p>Plan- og bygningslovens § 12-5</p>

Ut fra ressurs hensyn må NVE prioritere å gi innspill og uttalelser til overordnede planer, planer som omfatter områder med vesentlig flom- eller skredfare, saker av prinsipiell betydning og planer med problemstillinger som kommunen har vansker med å avklare selv. Vi ønsker at kommunene velger ut planer som det er særlig behov for hjelp fra NVE til å vurdere, og tar tidlig kontakt med oss om disse sakene.

For at NVE skal ha grunnlag for uttalelse må høringsdokumentene inneholde planbeskrivelse, ROS-analyse, plankart og bestemmelser samt alle relevante fagkyndige utredninger som er gjennomført i forbindelse med planarbeidet.

NVE kan fremme innsigelse på grunnlag av manglende utredning eller innarbeiding av hensynet til flom- eller skredfare, eller manglende avklaring mot vannressursloven eller energiloven. Mangel på uttalelse eller innsigelse fra NVE rokker ikke ved kommunes selvstendige ansvar for å sørge for at disse hensynene er ivarettatt i planarbeidet.

Thorenfeldt Arkitekter AS
Frysjavaen 35
0884 OSLO

Dato: 03.01.2017
Saksref: 201700114-2
Deres ref.:
Side: 1 / 1

Vår saksbehandler: Trine-Marie Molander Fjeldstad
Mobil: 97191099
E-post: Trine-Marie.Molander.Fjeldstad@banenor.no

Ullensaker kommune - reguleringsplan for Asper og del av Bakkedalen - varsel om igangsatt planarbeid, uttalelse

Vi viser til brev datert 2. januar 2016 om ovennevnte.

Planområdet berører ikke jernbanens interesser og Bane NOR har ingen merknader.

Med vennlig hilsen

Ragnhild Lien
seksjonssjef
Plan og teknikk, Forvaltning og samfunnskontakt

Trine-Marie Molander Fjeldstad
senioringeniør
Plan og teknikk, Forvaltning og
samfunnskontakt

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur

Kopi:
Ullensaker kommune



Fylkesmannen
i Oslo og Akershus

Thorenfeldt Arkitekter AS
Frysjaveien 35
0884 OSLO

Tordenskiolds gate 12
Postboks 8111 Dep, 0032 OSLO
Telefon 22 00 35 00
fmoapostmottak@fylkesmannen.no
www.fmoa.no
Organisasjonsnummer NO 974 761 319

Deres ref.:
Deres dato: 02.01.2017
Vår ref.: 2017/973-2 FM-M
Saksbehandler: Ingeborg Austreng
Direktetelefon: 22 00 36 45

Dato: 09.01.2017

Ullensaker kommune - Varsel om igangsatt detaljregulering - Asper Felt B1-gbnr 29/16 og 29/995 - del av Bakkedalen - gbnr 29/20 - Fylkesmannens uttalelse

Vi viser til brev fra Thorenfeldt Arkitekter AS av 02.01.2017.

Fylkesmannens rolle i planprosessen er å formidle overordnede føringer innenfor våre fagområder og se til at nasjonale og regionale mål og retningslinjer blir ivaretatt i planarbeidet.

Fylkesmannen har vurdert varslet planarbeid ut ifra regionale og nasjonale hensyn innenfor våre ansvarsområder. Basert på den oversendte informasjonen har vi ingen konkrete merknader.

Aktuelle overordnede føringer for kommunal planlegging som for øvrig skal vurderes og ivaretas i planen, er listet opp i Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16. mars 2016 (www.fmoa.no, under "plan og bygg, arealforvaltning") samt "Nasjonale forventninger til kommunal og regional planlegging" av 12.6.2015 (www.planlegging.no).

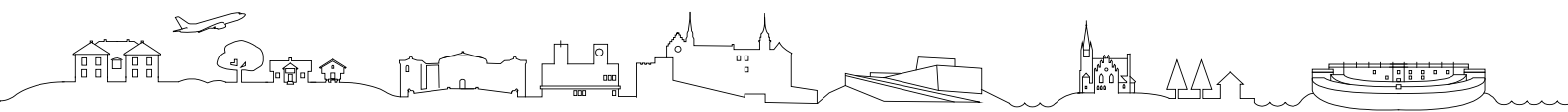
Med hilsen

Christina Kinck
rådgiver

Ingeborg Austreng
seniorrådgiver

Dokumentet er elektronisk godkjent.





Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfeldt

Fra: Tron Bjerke <tron.bjerke@thoneiendom.no>
Sendt: 3. januar 2017 13:28
Til: Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfeldt
Kopi: Marit Bjerke
Emne: REGULERINGSOPPSTART ASPER OG DEL AV BAKKEDALEN - KLØFTA

Hei

Viser til mottatt info om oppstart av reguleringsarbeid.

Olav Thon Gruppen /Thongård AS er grunneier av deler av planlagt forlengelse av Børserudvegen, merket Kiwi på skisse.

Vi forutsetter at denne nye vegens utforming/plassering ikke endres iht. den allerede vedtatte reguleringsplanen for denne veg mm.

Undertegnede vil være kontaktperson for alle forhold omkring denne saken.

Tron Harald Bjerke
Konserndirektør eiendom

004792697661
tron.bjerke@olavthon.no

Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfeldt

Fra: Bjorn.Hagen@nannestad.kommune.no
Sendt: 24. januar 2017 14:30
Til: may.kristine.andersen@ullensaker.kommune.no
Kopi: Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfeldt; lars.meyer-myklestad@ullensaker.kommune.no
Emne: Intern høring - varsel om oppstart for detaljregulering av Asper/Reisopp - gnr 29/16,20,995 mfl. i Ullensaker kommune

DETALJREGULERINGSPLAN FOR "B1 ASPER OG GNR. 29/20 DEL AV BAKKEDALEN" – VARSEL OM OPPSTART

Det vises til notat datert 12.1.2017

Miljørettet helsevern - Øvre Romerike behandler saker innen fagfeltet for kommunene Eidsvoll, Gjerdrum, Hurdal, Nannestad, Nes og Ullensaker. Kommunens oppgaver og ansvar innen miljørettet helsevern reguleres av Folkehelseloven med forskrifter.

Saken gjelder varsel om oppstart av detaljreguleringsplan for «B1 Asper og gnr. 29/20 del Av Bakkedalen» Kløfta i Ullensaker kommune.

Planen vil helt og delvis erstatte to planer; plan 235_257 «Asper/Reisop gnr.29/16 mfl., Kløfta» og plan 235_247 «Idretts- og aktivitetspark i Bakkedalen, Kløfta, gnr. 17/6 mfl.». Hovedformål med reguleringen er oppføring av i overkant av 300 boenheter, hovedsakelig i form av boligblokker. På gnr. 29/20 er det tenkt konsentrert småhusbebyggelse, dvs eneboliger og/eller rekkehus på inntil to etasjer. I tillegg vil det i tråd med kommunedelplan reguleres tomt til barnehage med fire avdelinger.

Vi har i tillegg følgende merknader:

1. Bygge- og anleggsstøy

Det kan være hensiktsmessig å regulere støy knyttet til bygge- og anleggsvirksomhet særskilt. Dette er viktig dersom det i kortere perioder blir behov for nattarbeid. Spesielt ved oppføring av modulbygg kan det av ulike årsaker være aktuelt å arbeide om natta. Vi mottar fra tid til annen klager på slik virksomhet. Generelt bør det utarbeides en prognose for anleggsstøyen, rutiner for varsling av naboer og hvem som kan gi dispensasjon dersom det blir nødvendig å overskride de grenseverdier som framgår av T-1442/2016, Kap. 4. Etersom støygrensene i hovedsak er helsemessig begrunnet, er det naturlig at myndigheten til å dispensere fra støykravene delegeres til kommuneoverlegen.

2. Støy generelt

Deler av planområdet ligger innenfor støysonene til fylkesveg 454, Trondheimsvegen. I forbindelse med planarbeidet må gjennomføres en kartlegging av støy, og prognose for framtidig støybelastning. Dette må suppleres med en beskrivelse av nødvendige tiltak.

3. Luftforurensning

Kommuneplanbestemmelsene § 2.7 sier, sitat (...) *De til enhver tid gjeldende retningslinjene for behandling av luftforurensning (T- 1520) i arealplanleggingen, skal legges til grunn for utarbeidelse av reguleringsplaner (...)*. Retningslinjen sier at denne skal legges til grunn ved etablering eller utvidelse av bebyggelse med bruksformål som er følsomt for luftforurensning. Med bebyggelse med slikt bruksformål menes helseinstitusjoner, barnehager, skoler, boliger, lekeplasser og utendørs idrettsanlegg, samt

grønnstruktur. Videre kan en lese at, sitat (...) *Dersom området er utsatt for støynivåer over grensene i tabell 1 i Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442), bør det derfor tas ekstra hensyn i planleggingen.* (...) Luftkvaliteten bør i henhold til retningslinjen kartlegges ved ÅDT over 8.000 kjøretøy pr. døgn. ÅDT (2015) på fylkesveg 454 er i følge tall fra Statens vegvesen 4.450 kjøretøy pr. døgn. Luftkvalitet skulle ut fra dette ikke behøve å være noe sentralt tema, men det bør gjøres en analyse av forventet trafikkutvikling på bakgrunn av dette og andre utbyggingsprosjekt i området.

4. Trafikk og trafiksikkerhet

I forbindelse med planarbeidet må det utredes nødvendige tiltak i forhold til trafiksikkerhet, spesielt i forhold til myke trafikanter. Det bør spesielt legges til rette for at barn og unge kan ferdes trykt innenfor og til/fra planområdet. I varselet er det ikke signalisert noe om regulering av adkomstveger spesielt.

I bestemmelser til kommunedelplan for Kløfta (§ 4) står følgende: (...) *Før etablering av bebyggelse på felt B1 skal Børserudvegen opparbeides i henhold til reguleringsplan for Asper/Reisop del av gnr. 29, bnr. 16 m.fl. 2006. Før etablering av ny bebyggelse på felt S3 eller S4, skal forlengelsen av Børserudvegen, fra Gjerdrumsvegen og sørover til Trondheimsvegen, opparbeides i henhold til gjeldende regulering, reguleringsplan Kløfta sentrum 1997 og hovedplan for sykkelbyen Kløfta 2009 (langsiktig tiltak).* (...) Planområdet bør derfor utvides slik at også omfatter vegforbindelsen fra Gjerdrumsvegen og sørover til Trondheimsvegen.

5. Radon

Det forutsettes at byggene blir oppført i henhold til krav i teknisk forskrift og sikres i forhold til radon.

6. Rekreasjonsområder/turstier

Området er ikke i direkte kontakt med større sammenhengende turområder. Det er imidlertid kort veg til idrettsanlegg som er under planlegging i Bakkedalen. Muligheter for aktivitet og friluftsliv styrker den fysiske og psykiske helsen. Det bør utredes om det er behov for å gjennomføre tiltak med tanke å stimulere til fysisk aktivitet.

7. Sosiale møteplasser mm

Det bør tilstrebes å utvikle bebyggelse med et variert boligtilbud som kan appellere til ulike grupper. Det er i utgangspunktet uheldig i forhold til folkehelse å skape boområder som er ensartede med hensyn på alder, sosial status, etnisitet etc. Det er viktig at det legges til rette for arenaer hvor folk kan gjøre ting i fellesskap. Dette kan f. eks oppnås ved å skape gode uterom.

8. Barn og unges oppvekstvilkår

Ingen spesielle merknader, men viser til punkt 4, 6 og 7 over.

9. Annet

Planområdet ligger delvis innenfor område med registrert kvikkleire (risikoklasse 1). Det må tas ekstra hensyn til dette ved prosjektering og utbygging av området. Dette er viktig både i forhold til ny innenfor og eldre bebyggelse utenfor planområdet. Dette innebærer at det gjennomføres grundige geotekniske undersøkelser.

Vi ber om at ovennevnte forhold tas hensyn til i den videre utviklingen av området.

Vennlig hilsen

Bjørn Hagen
rådgiver miljørettet helsevern



Statens vegvesen

Thorenfeldt Arkitekter AS
Frysjaveien 35
0884 OSLO

Behandlende enhet:
Region øst

Saksbehandler/telefon:
Grethe Bøe / 24058173

Vår referanse:
17/553-3

Deres referanse:

Vår dato:
15.02.2017

Uttalelse til varsel om oppstart av detaljregulering for Asper og del av Bakkedalen på Kløfta i Ullensaker kommune

Vi viser til oversendelse datert 02.01.2017 samt vår anmodning om utsatt høringsfrist i e-post av 08.02.2017.

Det varsles oppstart av detaljregulering av Asper og del av Bakkedalen. Planområdet er på ca. 40 dekar og omfatter eiendommene gnr 29 bnr 16, 20 og 995 mellom Bakkedalen og fv. 454.01 Trondheimsvegen. Planområdet er avsatt til boligformål og den nordre delen til framtidig tjenesteyting i kommuneplanen for Ullensaker og kommunedelplanen for Kløfta. Planområdet omfattes også av en reguleringsplan for «Asper/Reisop» vedtatt i 2006 der området avsatt til boligformål.

Av varselet framgår det at hensikten med planarbeidet er å legge til rette for utbygging av boliger og barnehage. Felt B1 planlegges utbygget med boligblokker i 3-6 etasjer og felt T1 nord i planområdet planlegges for en barnehage med 4 avdelinger. Del av Bakkedalen gnr 29 bnr 20 planlegges regulert for etablering av konsentrert småhusbebyggelse. Planområdet omfatter i tillegg søndre del av forlengelsen av Børserudvegen inkludert kryss med Trondheimsvegen. Denne vegforbindelsen vil være adkomstvegen til planområdet.

Statens vegvesen har følgende merknader til det varslede planarbeidet:

Det må gjennomføres beregning av trafikkbelastningen i krysset med Trondheimsvegen som følge av trafikk generert av planområdet. Beregningene må være grunnlag for valg av utformingen av krysset mellom Trondheimsvegen og adkomstvegen til planområdet. Videre må en godkjent teknisk plan for tiltak som berører Trondheimsvegen utarbeides som grunnlag for forslaget til detaljreguleringsplan. Den tekniske planen skal være godkjent av Statens vegvesen.

Postadresse
Statens vegvesen
Region øst
Postboks 1010 Nordre Ål
2605 LILLEHAMMER

Telefon: 02030
firmapost-ost@vegvesen.no
Org.nr: 971032081

Kontoradresse
Østensjøveien 34
0667 OSLO

Fakturaadresse
Statens vegvesen
Landsdekkende regnskap
9815 Vadsø

Det må framgå av planbestemmelsene at fylkesvegtiltakene i detaljreguleringsplanen skal etableres eller sikres etablert etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet.

Vi forutsetter at det gjøres støyberegninger for planområdet med tanke på den framtidige forlengelsen av Børserudvegen og den trafikkbelastningen vegen vil få som følge av dette, og at det sikres gjennomføring av nødvendige avbøtende tiltak.

Vi har ingen ytterligere merknader til det varslede planarbeidet men forutsetter å kunne komme med eventuelle merknader og krav når planforslaget legges ut til offentlig ettersyn.

Vegavdeling Akershus – planseksjonen
Med hilsen

Arne Kolstadbråten
Fagkoordinator

Grethe Bøe

Dokumentet er godkjent elektronisk og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Kopi
Akershus fylkeskommune, Postboks 1200 Sentrum, 0107 OSLO
Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Pb 8111 Dep , 0032 OSLO
Ullensaker kommune, Postboks 470, 2051 Jessheim

Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfeldt

Fra: Harald Halvorsen <h-halv2@online.no>
Sendt: 10. februar 2017 12:17
Til: Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfeldt
Kopi: postmottak@ullensakerkommune.no
Emne: Asper Hageby-Kløfta

Planlagt barnehagebygg på felt T1 bør begrenses til en etasje. Dette av hensyn til innsikt mot boliger i Lunnervegen. Det er absolutt ønskelig med støyskjerm mot nord.

Jeg har mottatt nabovarsel med følgebrev fra Norconsult datert 16.03.2016 angående Bakkedalsprosjektet.

I vedleggene D-01 og E-11 står det å lese «Trekket må stå uberørt».

Jeg regner med at begrunnelsen for dette er områdestabilitet mot vest og regner videre med at dette blir koordinert med reguleringsarbeidet for Asper Hageby.

I tillegg er eksisterende dyre- og fugleliv i dette området vel verdt å ta vare på.

Med vennlig hilsen

Harald Halvorsen
Lunnervegen 5
2040 Kløfta.

Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfeldt

Fra: Nils Engebretsen <nils-sen@online.no>
Sendt: 6. februar 2017 12:47
Til: Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfeldt
Kopi: postmottak@ullensaker.kommune.no
Emne: Situasjonsplan Asper Hageby - Kløfta

Hei,
Takk for tilsendt info angående utbygging på Asper jodet.
Ref til tidligere samtale på telefonen i Januar med Anne Synnøve Thorenfeldt hvor jeg hadde noen spørsmål.

Som eier av eiendom Gnr 29 B nr 882 har jeg følgende ting jeg ønsker tilbakemelding på.

Min tomt er samme høyde som hele lunner feltet + 162. Dvs vi ligger 2 meter under nivå Asper jodet.

Jeg er fornøyd med plan på parkering plass og bygget barnehage.

Lurer på følgende om det tas hensyn til denne høyde forskjellen?
Har et ønske om parkerings plass kunne senkes noe i terrenget for å utligne noe av høyde forskjellen, da denne kommer rett inn i mitt stuevindu, mht innsyn ol.

Ut ifra tilsendt plan med målestokk 1:1000 ser det ut til at barnehage bygget blir plassert 8 til 10 m fra tomtegrensen, stemmer dette?

Hva med beplantning og inngjerding mot oss på Lunnerfeltet, vil dette bli utført av utbygger? Regner med det er spesielle krav til gjerder for barnehager?

Ser frem til å få tilbakemelding på min henvendelse.

Mvh
Nils Engebretsen

Thorenfeldt Arkitekter as
v/ Anne Synnøve K. Thorenfeldt
Frysjaveien 35
0884 Oslo

Vår saksbehandler
Ronja M. Skaug

Kopi til
Ullensaker kommune

UTTALELSE TIL VARSEL OM IGANGSETTING AV DETALJREGULERING FOR ASPER OG DEL AV BAKKEDALEN I ULLENSAKER KOMMUNE

Hafslund Nett AS («HN») viser til varsel om igangsetting av detaljregulering for Asper og del av Bakkedalen i Ullensaker kommune. Høringsfristen er 10. februar 2017 og uttalelsen er dermed innen fristen.

HN har etter energiloven områdekonsesjon i Ullensaker kommune. Dette innebærer at nettselskapet etablerer og drifter strømmettet i kommunen (høyspent og lavspent fordelingsnett).

1 Elektriske anlegg i planområdet - Anlegg etablert etter områdekonsesjon (normalt distribusjonsnett)

HN har elektriske anlegg i planområdet. Planforslaget må ta høyde for og hensyn til de anlegg som det er nødvendig for nettselskapet å drifte og etablere. Det er også viktig at det ikke iverksettes tiltak som medfører forringelse av adkomst til nettselskapet sine anlegg.

Anlegg med spenning til og med 22 kV inngår i distribusjonsnettet for elektrisk energi og er bygget i medhold av områdekonsesjon.

1.1 Eksisterende høyspenningskabler

HN har en høyspenningskabel som krysser eiendommen 29/1. Høyspenningskabelen ser ut til å komme i konflikt med planforslaget, og det vises til pkt. 1.3.

Normalt kan det iverksettes tiltak (inkludert planting av trær) så nært inntil kabelgrøften som 1 meter målt horisontalt fra kabelgrøftens ytterkant. Det er imidlertid viktig at fremtidig tilkomst til kabelgrøftene ikke hindres, og det må heller ikke gjøres inngripen i terrenget som medfører endring av overdekningen over kabler.

For å få lokalisert kabelens omtrentlige plassering i terrenget, må det bestille kabelpåvisning. Forespørsel om kabelpåvisning rettes til Geomatikk, tlf: 09146

1.2 Behov for nye nettstasjoner

HN har ingen nettstasjoner innenfor oppgitt planavgrensning. For å sikre strøm til ny bebyggelse, vil det høyst sannsynlig bli behov for å sette av arealer til å etablere en ny eller to nettstasjoner innenfor planavgrensningen. Dette er avhengige av effektbehovet til planområdet, og nettselskapet ber om at forslagsstiller oppgir hvilket effektbehov planområdet har.

Arealet som avsettes i planen til frittliggende nettstasjon må være av en slik størrelse at det er plass og adkomst til nettstasjonen med kranbil (med støttebein). Dette innebærer at det kan bli behov for et areal på inntil 35 kvm (ca. 5,5 m x 6,5 m). Nettstasjonen skal stå minst 5 meter fra bygning med brennbare overflater, og avstanden gjelder også til terrasser og lignende brennbare utstikk som er direkte knyttet til bygget. Av hensyn til blant annet trafikksikkerheten ønskes frittliggende nettstasjoner plassert minimum tre meter fra veikant og utenfor veiens frisksiktsoner. Fortau, gang- og sykkelvei regnes også som veikant. For å sikre en optimal strømforsyning, ønskes nettstasjonen plassert sentralt i planområdet. Av hensyn til blant annet akustisk støy, anbefaler nettselskapet at ny nettstasjon plasseres minimum 10 meter fra ny bebyggelse.

HN ser at det ofte ikke blir tatt hensyn til avstandskravene når nye bygninger planlegges og oppføres. Dette skaper problemer både for grunneiere og for nettselskapet. Det er derfor viktig å synliggjøre byggegrenser mot nettstasjoner i reguleringsbestemmelsene.

Dersom reguleringsplanen ikke har satt av areal til nettstasjon, ber nettselskapet om at følgende presiseres i planbestemmelsene:

- Nettstasjoner tillates oppført inntil 1 m fra eiendomsgrense og at det generelt er 5 m byggegrense rundt nettstasjoner.
- Nettstasjoner tillates oppført også utenfor regulerte byggegrenser og kommer i tillegg til tillatt utnyttelsesgrad.

Nettstasjoner kan også etableres i egne rom i bygg. Størrelse på rommet må være minimum 16 kvm, og det stilles særskilte krav til utforming av rommet, samt til adkomst og ventilasjon m.v.

1.3 Strømforsyning og omlegging/flytting av eksisterende nett

Den eller de som utløser tiltak i strømforsyningsnettet, både flytting, nyanlegg og forsterkning, må som hovedregel dekke kostnadene med tiltaket. Kostnadene inkluderer eventuelle kostnader til erverv av nye stedsevarige (evigvarende) bruksrettigheter.

Dersom planen forutsetter at eksisterende høyspenningsanlegg må flyttes eller legges om, må det settes av arealer til nye traseer. Nye traseer må gis rettigheter med minst like gode vilkår som det nettselskapet har til de eksisterende traseene.

2 Andre forhold

2.1 Kart

Det er ikke vedlagt kart til uttalelsen. For kart over nettselskapet sine anlegg, kan det tas kontakt med Geomatikk, se: <https://gravemelding.no/tjenester/kart-for-prosjektering>.

2.2 Inntegning på plankart

Nettselskapet gjør oppmerksom på at spenningsnivået for ledningsanleggene *ikke* må påføres i planen, herunder plankartet. Høyspenningskabler under bakken tegnes ikke inn på kartet. Selskapet viser i denne sammenheng til Forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen (beredskapsforskriften) § 6-2, og NVEs *Veiledning til forskrift om forebyggende sikkerhet og beredskap i energiforsyningen*, pkt. 6.2.9.

Arealer som i fremtiden skal brukes til frittliggende nettstasjoner avsettes i planen til arealformål bebyggelse og anlegg, underformål «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510, jfr. vedlegg I til kart- og planforskriften.

2.3 Annet

HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid før utbygging for å avklare hvordan ny bebyggelse skal forsynes med elektrisk strøm samt planlegge nye elektriske anlegg.

Vennligst ta kontakt dersom det skulle være spørsmål eller uklarheter.
Kontaktinformasjon: firmapost@hafslundnett.no

Med hilsen
Hafslund Nett AS

Ronja M. Skaug

Ronja M. Skaug
rådgiver
Rettigheter

Thorenfeldt Arkitekter AS
Frysjaveien 35
0884 OSLO

Att. Anne-Synnøve Kalhovd Thorenfeldt

Vår saksbehandler
Einar Midtsund

Vår dato
13.02.2017

Vår referanse (oppgis ved svar)
2017/44-2/19006/2017 EMNE L12

Telefon
22055623

Deres dato
02.01.2016

Deres referanse

Ullensaker kommune - Gbnr 29/20 og 29/16 m. fl. felt - Asper og del av Bakkedalen - Varsel om oppstart av reguleringsplanarbeid

Det vises til oversendelse datert 02.01.2017 av varsel om igangsatt reguleringsarbeid i henhold til plan- og bygningsloven § 12-8.

Formålet med planen er å regulere området til boliger og barnehage, i samsvar med kommuneplanen.

Tiltaket er vurdert ut fra fylkeskommunens rolle som regional planmyndighet og som fagmyndighet for kulturminnevern. Fylkesrådmannen har følgende merknader til dette varselet:

Viktige regionale interesser

Samordnet areal- og transportplanlegging

Regional plan for areal og transport i Oslo og Akershus ble vedtatt av Fylkestinget 14.12.2015. Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret skal være arealeffektivt, basert på prinsipper om flerkjernet utvikling og bevaring av overordnet grønnstruktur. Planen skal bidra til å nå det felles målet for Oslo og Akershus, fastsatt gjennom Stortingets klimaforlik og Oslopakke 3, om at persontransportveksten i området skal tas med kollektivtransport, gange og sykkel.

Samferdsel

For forhold som gjelder fylkesveg viser fylkesrådmannen til uttalelse fra Statens vegvesen Region øst.

Automatisk fredete kulturminner

Det ble foretatt arkeologiske registreringer av planområdet i 2001, uten at det ble påvist fredete kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er oppfylt.

Nyere tids kulturminner

Planområdet grenser i sørøst til Kløfta gamle skole. Skolen er regulert til bevaring gjennom Reguleringsplan for Kløfta sentrum (1997). Vi forutsetter at reguleringsplanen ikke griper inn i området som er regulert til bevaring slik at dagens grønne område rundt den gamle skolen bevares.

Konklusjon

På bakgrunn av det tilsendte materialet, mener fylkesrådmannen at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer, og har ingen ytterligere merknader.

Fylkesrådmannen tar for øvrig varselet til orientering, og forbeholder oss retten til å komme med kommentarer i forbindelse med høring og offentlig ettersyn av planforslaget.

Med vennlig hilsen

Einar Midtsund
rådgiver plan

Hanne Libak
rådgiver nyere tid

Dokumentet er elektronisk godkjent.

Kopi til:

Ullensaker kommune, Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Statens vegvesen Region øst

Saksbehandlere:

Planfaglige vurderinger:

einar.midtsund@afk.no, 22 05 56 22

Automatisk fredete kulturminner:

bjarne.gaut@afk.no, 22 05 56 20

Nyere tids kulturminner:

hanne.libak@afk.no, 22 05 56 28

Heidi og Tore Rahm

Lunnerveien 7

2040 Kløfta

Kløfta 9. februar 2017

Thorenfeldt Arkitekter

v/Anne-Synnøve K. Thorenfeldt

Frysjaveien 35

0884 Oslo

Vedrørende varsel om utbygging av Asper Hageby Kløfta

Vi er naboer til Asper Hageby og vi har gårds og bruksnummer 29/883. Vi ser av tegningene hvordan utbygging er planlagt. Vi var fra før av klar over at det ville komme et slags friområde/barnehage inntil vår tomt. Slik vi tolker tegningene så vil selve barnehagebygget bli satt opp 8 meter fra vår tomtegrense. I denne sammenheng har vi både noen spørsmål og noen ønsker.

Vi lurte blant annet på om det vil bli nedsenking av området da dette ble nevnt tidligere. Vi aner ikke om barnehagen blir i en etasje eller to etasjer. Må jo bare påpeke at Asper Hageby området ligger i høyden fra 2 meter og nedover til de husene som grenser til området fra Lunnerveien. Dette håper jeg dere vil se litt på da det ikke er moro å få et barnehagebygg med full innsyn ned til vår tomt og vårt bruksområde.

Dessuten ønsker vi at det bygges en støyskjerm da en barnehage vil medføre mange unger og mye støy og hos oss er det alltid noen hjemme. Ikke bare vil en støyskjerm medføre mindre støy men også forhåpentligvis redusere antall leker som kastes fra barnehagen og over til for eksempel vår tomt. Dette håper jeg dere imøteser og vi har hørt at næringsbygg som skoler og barnehager innebærer at vi kan be om en slik avgrensing.

Håper vi også får grei informasjon om både når de ulike bygg og prosjekter starter opp og varigheten av de enkelte utbyggingsfaser. Vi blir naboer av prosjektet og jeg tror det å få relevant informasjon underveis kan være med på å gjøre prosessen lettere for alle. Vi ønsker dere lykke til med prosjektet. Det ser ut som om dette blir et flott område når det blir ferdig.

Hva skal gjøres med den fine rekka med trær som ligger inntil på baksiden av Asper Hageby? Tidligere har vi hørt at dette området er fredet. Medfører dette riktighet? Det har alltid vært grevlinger som har hi i dette området. Så blir alt av trær fjernet så vil jo også disse dyrene bli jaget. Ville bare nevne det i tilfelle dette ikke er kjent og dette er noe man bør ta hensyn til?

Med hilsen

Heidi og Tore Rahm