



## SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
58/19	Formannskapet	30.04.2019

### DETALJREGULERING ASPER, PLANID 417 - 1.GANGSBEHANDLING

#### Vedtak

Forslag til detaljregulering for «Asper», planid 417, med bestemmelser datert 08.04.19. legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan og bygningsloven § 12–12.

Følgende planer foreslås opphevet der det er overlapp med ny plan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14:

- Plannr. 257: Asper/Reisop – del av gnr 29, bnr 16 m.fl., Kløfta, vedtatt 8.5.2006.
- Plannr. 247: Reguleringsplan for Bakkedalen idretts- og aktivitetspark på Kløfta, vedtatt 13.6.2005.

Rett utskrift

Kurt O. Kristoffersen  
Formannskapssekretær

Sendt: Saksbehandler for videre forføyning.

## Saksprotokoll i Formannskapet - 30.04.2019

Av 11 representanter var 11 til stede medregnet møtende vararepresentanter.

Repr. Eyvind J. Schumacher (AP) fremmet følgende forslag:

- Boligene nærmest Bakkedalen må utformes med mer variasjon.
- Det tillates ikke høyere bygg enn 6. etasjer på Kløfta.

Votering: Repr. Schumachers forslag fikk 5 stemmer (AP og SV/R) og falt derved mot 6 stemmer (FrP, H og V) avgitt for rådmannens innstilling.

## **RÅDMANNENS INNSTILLING**

Forslag til detaljregulering for «Asper», planid 417, med bestemmelser datert 08.04.19. legges ut til offentlig ettersyn i henhold til plan og bygningsloven § 12–12.

Følgende planer foreslås opphevet der det er overlapp med ny plan i henhold til plan- og bygningsloven § 12-14:

- Plannr. 257: Asper/Reisop – del av gnr 29, bnr 16 m.fl., Kløfta, vedtatt 8.5.2006.
- Plannr. 247: Reguleringsplan for Bakkedalen idretts- og aktivitetspark på Kløfta, vedtatt 13.6.2005.

Ullensaker 08.04.2019

Rune Hallingstad  
rådmann

Saksbehandler: Eivin Hansen  
Vedlegg: Reguleringsbestemmelser, datert 08.04.2019  
Plankart  
Planbeskrivelse  
Analyser av planforslaget  
Arkitekturrådet  
Støyrapport  
Trafikkanalyse  
Illustrasjonsplan  
Geoteknisk rapport  
Geoteknisk notat  
Ros-analyse  
Sol- og skyggeanalyse  
Overordnet VA-plan  
VA-plan  
Asper – snittegning  
Bakkedalen illustrasjon A  
Bakkedalen illustrasjon B  
Bakkedalen illustrasjon C  
Bakkedalen illustrasjon D  
Bakkedalen – kommentar til Arkitekturrådet  
Merknader varsel om oppstart  
Asper perspektivillustrasjon

Saksdokumenter:

## **SAKEN GJELDER**

Planforslaget for Asper inneholder boliger, barnehagetomt og forlengelse av Børserudvegen. Planen blir fremmet av Thorenfeldt Arkitekter AS på vegne av Block Watne AS og Bakke AS. Block Watne, i samarbeid med OBOS, er tiltakshavere på Asper, og Bakke AS er tiltakshaver i Bakkedalen.

## **Bakgrunn**

Formålet med planen er å legge til rette for blokkbebyggelse på Asper, konsentrert småhusbebyggelse i Bakkedalen-delen og barnehage i nord. Planområdet har en sentral plassering på Kløfta.

## **Planstatus**

Planområdet er avsatt til boligformål og barnehageformål i kommuneplanen. I kommunedelplanen for Kløfta er Bakkedalen (gnr 29 og bnr 20) avsatt til grønnstruktur, men kommuneplanen gjelder foran kommunedelplanen for Kløfta. Asper-området og barnehagetomta er regulert til boligformål i reguleringsplan Asper/Reisop, vedtatt 8.5.2006.

## **Planprosess**

### Oppstartsmøte

Oppstartsmøte ble gjennomført hos Ullensaker kommune september 2016.

### Prinsippsak

I prinsippsak i formannskapet januar 2017 for Bakkedalen-området (felt BSK1 i denne planen) sammen med Reisop-planen ble begge områdene tildelt en boligkvote på 50. Det er planlagt 33 boenheter på Reisop og 17 boenheter på Bakkedalen-området.

## Varsling

Det ble varslet om planoppstart i januar 2017. Det kom 11 uttalelser til varslingen. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Rådmannen har ingen ytterligere kommentarer.

Planforslaget ble vurdert av arkitekturrådet 19.9.2018. Oppsummering og kommentarer er vedlagt plansaken.

## BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET

Planområdet er på ca. 47 dekar og ligger mellom Bakkedalen i vest og Kløfta sentrum i øst, i sør grenser det til Mamma Mia barnehage og Reisop-planen. I nord grenser planområdet til etablert bebyggelse. Området består i hovedsak av jorder.

Planforslaget omfatter Asper (B1) del av gnr 29 og bnr 16 og 995, barnehage (T1) del av gnr 29 og bnr 16 og 995, samt del av Bakkedalen gnr 29 og bnr 20.

Planforslaget kan deles i tre områder:

1. Hoveddelen B1 Asper, tiltenkt boliger i 3-7 etasjer, ca. 300 boenheter.
2. Bakkedalen, konsentrert småhusbebyggelse i 3 etasjer, ca. 17 boenheter.
3. Barnehage i 2 etasjer med plass til omtrent 72 barn.



Illustrasjonsplan av Asper/Bakkedalen

## VURDERINGER/DRØFTINGER

### Utnyttelse, boligtype og helhetlig konsept

Planforslaget legger opp til ulike høyder og utnyttelser på bebyggelsen. For Asper-delen er det planlagt 5-7 etasjer i øst og gradvis nedtrapping mot vest med 5 etasjer sentralt og 3 etasjer i vest. Helt i vest på Bakkedalen-delen er det tilrettelagt for konsentrert småhusbebyggelse med inntil 3 etasjer. Dette sikrer et oversiktlig og ryddig grep av den planlagte bebyggelsen. Utnyttelsesgraden for de ulike delområdene er angitt i %-BYA på plankartet, og fordeler seg slik:

	Areal	%-BYA/BRA	BRA bolig m <sup>2</sup>	Maks etasjer	Maks møne/gesims
<b>BBH</b>	3,54 daa	BRA=850 m <sup>2</sup>	-	2	+171 (møne)
<b>BBB1</b>	1,75 daa	%-BYA=65%	4840	7	+187
<b>BBB2</b>	6,41 daa	%-BYA=45%	8435	5	+181 (møne)
<b>BBB3</b>	2,54 daa	%-BYA=70%	2360	3 + U	+176 (møne)
<b>BBB4</b>	1,98 daa	%-BYA=65%	5255	7	+187
<b>BBB5</b>	4,97 daa	%-BYA=45%	6360	5	+181
<b>BBB6</b>	1,91 daa	%-BYA=50%	2385	3 + U	+176 (møne)
<b>BKS1</b>	3,10 daa	%-BYA=50%	Ikke avsatt	3	+170

Den foreslåtte høyden i øst (felt BBB1 og BBB4) på 7 etasjer avviker fra eksisterende reguleringsplan som setter makshøyde til 6 etasjer. I innledende planforslag ble det foreslått en rekke på 6 etasjer i øst. En slik løsning ble i arkitekturrådet vurdert som for symmetrisk og monoton. Bygningsrekken som ble lagt frem til vurdering i arkitekturrådet fremsto bredere og mer massiv enn det som nå blir fremmet.

Forslaget er med en inntrukket 7. etasje sentralt på feltene og høydene avtrappes til 5 etasjer i sør og nord på feltene BBB1 og BBB4. Ved å sette et makshøyde på 5 etasjer i sør vil blokkbebyggelsen blant annet fremstå mindre ruvende overfor Kløfta Gamle skole. Dette er sikret i bestemmelsene. Bygningsrekkene fremstår smalere og har fått innarbeidet bedre estetikk etter kritikken som forelå i arkitekturrådet. Bygningsvolumet har altså blitt smalere, men med en inntrukket 7. etasje.

I bestemmelsene er det lagt inn et maksimalt antall på 300 boenheter for BBB1-BBB6. For BKS1 er maksantallet satt til 17 boenheter. Det tillates ikke 1-romsboliger, og det er satt et maksimalt antall 2-romsboenheter på 20 %.

Det helhetlige boligkonseptet med tilhørende grønndrag i planen er godt. Det er gode uteoppholdsarealer mellom blokkene, og det er tilrettelagt for tre siktlinjer fra øst mot vest. Utformingen av plankartet legger til rette for en siktzone i nord, en sentralt (grønnstrukturen) og en i sør. I bestemmelsene er det sikret at det i den midterste siktlinjen ikke skal være sikthindrende bebyggelse, murer eller tette elementer med høyde over 150 cm over terrengnivå.

Ifølge sol- og skyggeanalysen er det gode solforhold på de avmerkede uteoppholdsarealene, spesielt i mai og juni. Grunnen er bygningenes øst-vest plassering i forhold til solas bane. Det er sikret i bestemmelsene at uteoppholdsarealene skal ha min. 50 % solinnfall 1.mai kl. 15.00.

For uteoppholdsarealene BUT 2 og BUT 3 er det også muligheter for å opparbeide et anlegg for overvannshåndtering og infiltrasjon av overvann. Det kan gjøre uteoppholdsarealene enda mer attraktive. Det skal være gangveier mellom lekeplassene og felles uteareal/gatetun.

### Rekkefølgebestemmelser

I kommunedelplan (KDP) for Kløfta stilles det krav til opparbeidelse av Børserudvegen før det kan etableres bebyggelse på felt B1 i reguleringsplan Asper/Reisop. Dette er ivaretatt i reguleringsbestemmelsene. All bilrelatert adkomst til planområdet vil skje via Børserudvegen.

### Støy

Det er utført støyberegninger av fremtidig trafikk for Børserudvegen og hvordan dette vil slå ut for bebyggelsen på Asper. Støyrapporten viser at bebyggelsen lengst øst mot Børserudvegen (felt BBB1 og BBB4) vil få støy på fasaden. Rapporten peker på at det må gjøres skjermingstiltak på fasaden som for eksempel innglassing av balkonger. Rapporten viser også at fasadene i alle seks etasjer, på nord-, sør-, og østsiden vil ligge i gul støysone. Noen av etasjene på felt BBB5 vil også ha støy på sørlige og østlige fasade.

I kommuneplanen er det fastsatt at det kan etableres ny bebyggelse med støyfølsomt bruksformål i rød eller gul støysone langs Trondheimsvegen. Asper-området grenser til Trondheimsvegen og dette gjelder følgelig for denne planen. Vilkårene som må oppfylles er blant annet at alle leiligheter skal ha en stille side, innendørs støy skal være tilfredsstillende og at minst ett av oppholdsrommene i hver boenhet skal ha vindu i fasade med støybelastning 55 dB (nedre grense for gul støysone), eller lavere.

Ifølge forslagsstiller vil om lag 3 av 4 leiligheter ha alle rom mot stille side, mens ca. 1 av 4 leiligheter vil ha ett rom med støyfølsom bruk mot stille, men dette vil ikke være soverom. Dette er et avvik fra kommunedelplanens krav. Forslagsstiller argumenterer for at den beste planløsningen er å legge stue og balkong/terrasse mot vest. Konsekvensen av å legge et soverom mot vest er en planløsning med smale, langstrakte rom. Det argumenteres også for at det ikke vil være spesielt innbydende å ha stue mot øst, og balkong i tilknytning til soverom i vest. Med soverom mot øst vil man også oppnå mindre behov for lufting. Det er også stilt krav om solbeskyttelse og forsert ventilasjon (*luftmengde styres etter behov i enkelte rom. Vanlig på kjøkken og bad, men det er vanligvis ikke et krav i soverom*)

Det er ingen rød støysone her og rådmannen vurderer at argumentasjonen vedrørende utforming av leilighetene og tekniske løsninger gjør at planforslaget kan fremmes selv om det avviker fra bestemmelsene i kommuneplanen.

Det fremgår i planbeskrivelsen at leiligheter med fasade mot Børserudvegen vil være gjennomgående og således få en stille side. Disse leilighetene er planlagt med stue og balkong mot vest og stille side.

### Eksisterende trerekke

Det går en trerekke fra sør mot nord på planområdet. Denne ble i reguleringsprosessen vurdert bevart, i henhold til KDP for Kløfta, men viser seg å være vanskelig å ivareta. I stedet for å bevare denne, er det lagt inn i bestemmelsene at det skal etableres en ny beplantningsstruktur for området. Notatet «Asper Hageby: Grønnstruktur i ny plan» skal legges til grunn for ny beplantning. Den er vedlagt saken. For f\_G1- og f\_G2-feltene langs Børserudvegen skal det også etableres nye trær, i tråd med bestemmelsene.

### Barnehage

I tråd med KDP Kløfta er det avsatt barnehageformål nord på planen. Den er tilrettelagt for 5 avdelinger. Dersom man legger til grunn 18 barn per avdeling vil barnehagen kunne legge til rette for 72 barn. Det er avsatt omtrent 2400 m<sup>2</sup> uteoppholdsareal for barnehagen. I bestemmelsene er det fastsatt at lekearealet skal være tilgjengelig for BBB1-6-områdene etter barnehagens åpningstider.

### Parkering

Mesteparten av parkeringen for BBB1-6-feltene vil ligge under bakkenivå, og adkomst er fra Børserudvegen (f\_SKV4). Det er også anlagt mulighet for nedkjøring inne på planområdet markert med punktsymbol/pil på plankartet. Samlet krav til boligparkering for BBB-områdene er maks 1,2 plasser per leilighet, der minst 1 plass per boenhet skal plasseres i garasjelegget under bakken. Parkering for barnehagen vil skje på terreng ved barnehagen. Det er satt av 1,2 parkeringsplasser per ansatt. For BKS-området er det samlede kravet til parkering 1,7 per bolig. Parkering for BKS er lagt i tilknytning til boligene og egen gjesteparkering.

For øvrig er det avsatt noen parkeringsplasser på bakkeplan på planområdet, men dette vurderes ikke til å bidra til særlige trafikk- og sikkerhetsproblemer.

### Renovasjon

Det er fastsatt renovasjonspunkter i henhold til kommunens renovasjonsforskrift. For renovasjonspunktet i sør (i grensa til Reisop-planen, felt BRE\_4), er det i bestemmelsene lagt inn krav om skjerming på 1,5 meter mot nabobebyggelsen. Dette er gjort for å hensynta beboernes private utearealer. Skjerming skal skje på Asper-planen.

### Vann og avløp

Vann og avløp er planlagt koblet til nytt anlegg nord i Bakkedalen. Overvannshåndtering skal skje via en åpen overvannshåndtering og ved fordrøyningsmagasin.

Eksisterende vannledning langs Trondheimsvegen må oppdimensjoneres. Utbyggere langs traseen må påregne å legge om forbi sitt område. Den fulle kapasiteten vil ikke kunne oppnås før hele strekket er utbedret. I bestemmelsene er det lagt inn at tilstrekkelig slokkevannskapasitet må være dokumentert før igangsettingstillatelse til boliger. Det er også lagt inn bestemmelse om at eksisterende 100 mm vannledning langs Trondheimsvegen må oppdimensjoneres på strekningen forbi utbyggingsområdet før igangsettingstillatelse til boliger gis.

### Risiko og sårbarhet

Vestre del av planområdet ligger innenfor et kvikkleireområde. I forbindelse med utviklingen av Bakkedalen-prosjektet er det gjort stabiliseringstiltak som kommer dette prosjektet til gode. Før det gis igangsettingstillatelse til boliger skal det tas prøver ved boring som skal analyseres. Dette er nedfelt i rekkefølgebestemmelsene. Eventuelle ytterligere stabiliserende tiltak må gjennomføres før bygging kan igangsettes.

### Matjord

Matjordkvaliteten på Asper-området vurderes til å være av god kvalitet. Før igangsettingstillatelse til boliger, skal det fremlegges en plan for gjenbruk av matjorda. Planen skal godkjennes av den rette landbruksmyndighet.

### Fortau og adkomst til omkringliggende områder

Det er sikret fortau fra Børserudvegen og inn til barnehagen. Fortauet er også forlenget og koblet til eksisterende adkomstveg til Bakkedalen-området (kobling i nordvest på planområdet, felt f\_SGS5). Langs Børserudvegen er det også regulert og stilt krav om opparbeidelse av gang- og sykkelveg på begge sider av veien. Det er også tilrettelagt for kobling til Reisop-planen i sør, slik at man kan benytte dette området til å ferdes fram til Kløfta idrett- og aktivitetspark. Koblingene ut fra planområdet vurderes som gode.



### Samlet vurdering og konsekvenser av planforslaget

Den helhetlige profilen av prosjektet er vurdert som spennende og god. Området er tilrettelagt med gode uteoppholdsarealer og forbindelser til områdene rundt. Block Watne engasjerte OBOS i planprosessen for å sikre tilfredsstillende kvaliteter i arbeidet med fasadene. Det er også positivt at det etableres barnehage i området, da dette kan bidra til å tiltrekke barnefamilier til området.

### Økonomiske konsekvenser for kommunen

Børserudvegen reguleres til offentlig veg og vil etter at den er ferdigstilt overdras til kommunen. Planforslaget innebærer at kommunen får ansvar for drift og vedlikehold av ca. 200 meter veg med gang- og sykkelveg.

Utbyggingen vil føre til økning i boenheter og derav også økning i behov for sosial infrastruktur. Det er for Kløfta grei kapasitet på barnehagesiden. Skolekapasiteten er allerede utfordrende, dette følges opp i egne prosesser.

### **KONKLUSJON**

På bakgrunn av vurderingene anbefaler rådmannen formannskapet å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler