

# PLANBESKRIVELSE

## DETALJREGULERINGSPLAN 417 FOR ASPER

(T1) DEL AV GNR 29 OG BNR 16 OG 995

(B1) DEL AV GNR 29 BNR 16 OG 995

GNR 29 BNR 20, DEL AV BAKKEDALEN

(I denne plan kalt BKS/Bakkedalen)

Rev 10.01.20

## 2. GANGS BEHANDLING

1.gangsbehandling: 30.04.2019

Vedtatt: xx.xx.xxxx



## SAMMENDRAG:

### Detaljreguleringens hovedmomenter er:

Felt B1 i kommuneplanen, heretter kalt Asper, reguleres til boliger i 3-7 etasjer.

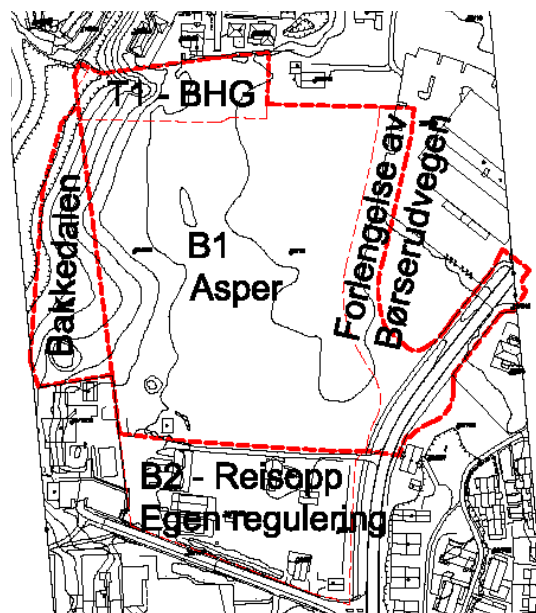
Felt T1 i kommuneplanen, heretter kalt barnehagen, reguleres til barnehage i 2 etasjer.

Del av Bakkedalen gnr/bnr 29/20, heretter kalt Bakkedalen, reguleres til konsentrert småhusbebyggelse i 3 etasjer.

Del av Børserudvegen og kryss mot Trondheimsvegen reguleres i hht Statens Vegvesen.

Det skal i planen vektlegges siktlinjer fra øst mot vest og gangforbindelse ned til Bakkedalen.

Planen gir rom for 300 boliger på Asper, 17 rekkehus ved Bakkedalen og barnehage på 850m<sup>2</sup> og plass for ca 120 barn. Utearealene blir på ca 13.000 m<sup>2</sup>.



### Plangrep:

Boligområdet er planlagt utfra hagebyidéen, med vekt på gode utearealer, tilgjengelighet og siktlinjer. Bebyggelsen organiseres i 4 øst/vestgående rekker med mellomliggende tun. De fire husrekkene er delt opp i flere bygningsavsnitt med gangveier mellom, som binder tunene sammen.



I Bakkedalen grupperes rekkehusene med felles, åpne arealer mellom husene.

Tanken med en hageby er at de små hagene befolker utearealet, slik at fellesarealene både blir lettere tilgjengelige og at man unngår de store tomme plenene som er så vanlige i borettslag fra 50-tallet. En blanding av private, halvprivate og offentlige arealer gir en større bruk av arealene. Barnehagen fungerer som buffer mot eksisterende lav eneboligbebyggelse i nord, mens småhusene i Bakkedalen gir en fin overgang til Bakkedalen Park- og idrettsanlegg. Planområdet vil fremstå åpent og enhetlig.

### Utforming og estetikk:

Bebyggelsen trappes ned fra øst mot vest, fra 5-7 etasjer ved Børserudvegen til 3 etasjer i Bakkedalen. Husene tenkes utført med forskjellige materialer og farger. Balkongene får rekkverk i metall og glass. Balkonger legges til hjørnene av husene, slik at bebyggelsen åpner seg ut. Alle leiligheter på bakkenivå får en egen liten hage. Prosjektet er utformet med tanke på at man kan spasere og leke mellom husene.

Asper får to tun; søndre og nordre, og et felles parkdrag med torg, dam og offentlig gjennomgang. Lekeplasser plasseres i hovedsak på det nordre og søndre tunet, og ved barnehagen. Reguleringsbestemmelsene forutsetter at utearealet til barnehagen kan brukes av beboerne på Asper utenom barnehagens åpningstider.

Parkdraget gis en mer offentlig, parkmessig behandling og tjener som en åpen forbindelse mellom Børserudvegen og Bakkedalen Park- og idrettsanlegg. Her blir det et torg som kan opparbeides med elementer som innbyr til bevegelse og opphold for større barn og ungdommer, og et vannsig utformet som åpent vannspeil for fordrøyning av overvann fra området og en lekeplass i Bakkedalen. Parkdraget sørger for siktlinjer fra Børserudvegen vestover mot Bakkedalen og helt til Varingskollen.

### **Trafikk og parkering:**

Asper, barnehagen og Bakkedalen får felles adkomst i nord, fra forlengelsen av Børserudvegen.

Adkomsten for nødvendig trafikk til Asper, som varetransport, avfallshåndtering, brannbil etc. skjer via felles vei i nord. Sentralt i området etableres et gangstrøk, som utgjør en sløyfe i hagebyen, slik at avfallsbiler og store kjøretøy ikke behøver å snu i området. Det legges opp til noen få gjesteparkeringsplasser/nødvendig korttidsparkering på terreng, biler herfra holdes utenfor gangstrøk og tun.

Parkering til boligene legges til garasjekjeller under bebyggelsen, med egen adkomst direkte fra Børserudvegen. Gjesteparkering plasseres i hovedsak på terreng. Sykkelparkering skjer i desentraliserte anlegg på terreng i forbindelse med inngangspartier og i sykkelboder i kjeller.

Barnehagen får parkering og sykler på terreng, og gangadkomst via fortau fra gang- og sykkelsti både i Børserudvegen og fra Bakkedalen.

Rekkehusene i Bakkedalen får egne carporter, og en felles gjesteparkering ved innkjøring til småhusfeltet.

## **BAKGRUNN:**

### **Forslagsstiller:**

Tiltakshaver er Block Watne AS for Asper med barnehagetomt og forlengelse av Børserudvegen. For Bakkedalen er Bakke AS tiltakshaver. Plankonsulent er Thorenfeldt Arkitekter AS, i samarbeid med Plan 1 (Bakkedalen).

### **Sakens forhistorie:**

B1 ble regulert til bolig i 2006, med sone avsatt til barnehage. Kommunedelplanen fra 2012 angir barnehage T1 og bolig B1 på tomten. Revidert kommunedelplan i 2016 med areal avsatt til bolig vest for tomten (del av Bakkedalen). Boligbyggeprogrammet fra 2014 legger til rette for 300 boliger på B1. Del av Bakkedalen (29/20) er sammen med B2 godkjent for 40 boliger.

### **Hensikten med planen:**

Hensikten med detaljreguleringen er å legge til rette for blokkbebyggelse på B1 - Asper som i hovedtrekk følger reguleringsplanen, men som bearbeides slik at bebyggelsen trappes ned fra Børserudveien mot Bakkedalen. Barnehage T1 reguleres inn i hht kommunedelplan. Bakkedalen reguleres til konsentrert småhusbebyggelse. Det reguleres felles adkomst til barnehagen, Asper og Bakkedalen. Kommunedelplanens bestemmelser innarbeides i

detaljreguleringen. Asper reguleres med parkeringskjeller med egen adkomst fra Børserudvegen. Siktlinjer mellom Børserudvegen og Bakkedalen sikres i planen.

## **SAKSGANG**

### Kunngjøring

Igangsetting av planarbeidet ble kunngjort 05.01.17 i Eidsvold Blad og. Grunneiere og rettighetshavere er varslet ved brev og offentlige høringsinstanser med mail.

Utvidet varsel ble sendt naboer og Statens Vegvesen 21.10.19 og kunngjort i Romerikes Blad 25.10.19.

Behandling

Planen ble behandlet politisk 30.04.20 og lagt ut til offentlig høring i perioden 30.04.19 til 26.06.19.

## UTTALELSER ETTER 1.VARSEL

### **01. Uttalelse fra Norges Vassdrags- og energidirektorat av 06.01.2017:**

NVE gir i forbindelse med planarbeidet råd og veiledning i arbeidet med å vurdere flom-og skredfare. Det viktigste virkemiddelet for å forebygge tap og skader, er å ta tilstrekkelig hensyn til flom og skredfare i arealplanleggingen. Det vises til NVEs retningslinjer 2/2011 – *Flaum og skredfare i arealplanar*. NVE har lagt ut en sjekklister, som gir en kortfattet oversikt over når og hvordan ulike tema skal innarbeides i reguleringsplanen. Dersom planarbeidet berører noen av temaene i sjekklister skal NVE ha planen på høring.

Forslagsstillers kommentar:

NVEs sjekklister skal brukes aktivt i forbindelse med utarbeidelse av ROS-analysen. Sjekklisterens pkt. vedr sikkerhet mot kvikkleireskred er relevant for området. NVE skal derfor ha planen på høring.

### **02. Uttalelse fra Bane NOR av 03.01.2017:**

Bane NOR har ingen merknader.

### **03. Uttalelse fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 12.01.2017:**

Fylkesmannen har ingen konkrete merknader og viser til Fylkesmannens forventningsbrev til kommunene av 16.mars 2016.

Forslagsstillers kommentar:

Fylkesmannens forventningsbrev vil bli gjennomgått og hensyntatt.

### **04. Uttalelse fra Thon Eiendom av 03.01.2017:**

Som grunneier av deler av planlagt forlengelsen av Børserudvegen forutsetter Thon Eiendom at den nye vegens utforming ikke endres iht. allerede vedtatt reguleringsplan.

Forslagsstillers kommentar:

Børserudvegens forlengelse forutsettes ikke endret i forhold til allerede vedtatt reguleringsplan, bortsett fra en mindre forskyvning av regulert adkomst til Asper

### **05. Uttalelse fra Miljørettet helsevern – Øvre Romerike av 24.1.71:**

-Bygg og anleggsstøy: Bør reguleres inn i planen. Myndighet til å dispensere fra kravene bør delegeres til kommuneoverlegen.

- Støy generelt: Deler av planområdet ligger innenfor støysone til fylkesveg 454 Trondheimsvegen. Kartlegging av støy og prognose for fremtidig støybelastning samt beskrivelse av nødvendige tiltak må inn i planarbeidet.
- Luftforurensning: Luftkvaliteten bør i h.h. til retningslinjen kartlegges ved ÅDT over 8.000 kjøretøy pr døgn. ÅDT (2015) på fylkesveg 454 er 4.450 kjøretøyer pr døgn. Luftforurensning på grunn av trafikk er derfor ikke noe sentralt tema, men bør vurderes i forhold til trafikkprognosene.
- Radon: Det forutsettes at byggene oppføres i h.h. til krav i teknisk forskrift og sikres i forhold til radon
- Rekreasjonsområder/turstier: Området er ikke i direkte kontakt med større sammenhengende turområder, men det er kort vei til idrettsanlegg i Bakkedalen.
- Sosiale møteplasser: Det bør legges vekt på å utvikle bebyggelse med et variert boligtilbud og det bør legges vekt på å skape gode uterom.
- Annet: Påpeker behovet for geotekniske undersøkelser i forbindelse med forekomsten av kvikkleire.

Forslagsstillers kommentarer:

- Hensyn til bygg og anleggsstøy legges inn i reguleringsbestemmelsene.
- I forbindelse med trafikkanalyse vurderes også fremtidig støybelastning i området.
- Hensyn til radon legges inn i reguleringsbestemmelsene, men er også regulert i Tek 10.
- Det legges vekt på forbindelsen mellom Bakkedalen og planområdet.
- Det forutsettes en variert leilighetssammensetting, og det legges vekt på gode utearealer.
- Geotekniske undersøkelser er en del av planarbeidet.

#### **06. Uttalelse fra Statens Vegvesen 15.02.2017**

- Det må gjennomføres beregning av trafikkbelastningen i krysset mot Trondheimsveien som følge av trafikk generert av planområdet. Beregningene må være grunnlag for valg av utforming av krysset mellom Trondheimsvegen og adkomstvegen til planområdet.
- Godkjent teknisk plan for tiltak som berører Trondheimsvegen må utarbeides som grunnlag for forslaget til detaljreguleringsplan. Den tekniske planen skal være godkjent av Statens Vegvesen.
- Det må fremgå av planbestemmelsene at fylkesvegtiltakene i detaljreguleringsplanen skal etableres eller sikres etablert etter byggeplan godkjent av Statens vegvesen før det gis igangsettingstillatelse innen planområdet.
- Støyberegninger forutsettes gjennomført.

Forslagsstillers kommentar:

Detaljreguleringen baserer seg på vedtatt utforming av Børserudvegens forlengelse ref. reg.plan av 2006. Børserudvegen og krysset er gjennomgått av konsulent, og det er foretatt noen justeringer i samarbeid med Statens Vegvesen. Kryssutformingen er nå godkjent av Statens Vegvesen. Støyberegninger er gjennomført.

#### **07. Uttalelse fra Harald Halvorsen, Lunnervegen 5, 10.02.71**

- Ønsker at barnehagen begrenses til en etasje
- Ønsker støyskjerm mot barnehage
- Kommentar vedr. trekke og dyreliv.

Forslagsstillers kommentar:

-Barnehagen høydebegrenses til maksimum 2 etasjer. Selv om barnehagen bygges i en etasje er det behov for tekniske rom og for sekundærfunksjoner (administrasjon o.lign) som tilsier at det bør være anledning til å bygge 2 etasjer.

-Skjerming mot nabo bør vurderes i forbindelse med rammesøknad for barnehagen, når man konkret kjenner til behovet for skjerming mot nabo.  
-Ønskede siktlinjer øst/vest og utnyttelsen av området tilsier at trerekken må fjernes. Det forutsettes imidlertid en betydelig tilplantning i forbindelse med den nye bebyggelsen, for å realisere visjonen om Asper Hageby. Det forutsettes utført geotekniske undersøkelser og vurdering av stabilitet. Trerekken må stå inntil stabiliteten er sikret på annen måte.  
Utbygging av Asper vil ha konsekvenser for dagens dyreliv. I den fremtidige hagebyen vil det kunne bli rom for fugleliv, mens noen av dagens dyrearter forsvinner.

#### **08. Uttalelse fra Nils Engebretsen, eier av gnr 29 bnr 882:**

Ønsker svar på følgende:

- Tas det hensyn til høydeforskjell mellom egen eiendom og barnehagens parkeringsplass?
- Er barnehagebygget plassert 8 til 10 meter fra nabogrensen?
- Vil beplantning og inngjerding mot Lunnerfeltet bli utført av utbygger av barnehagen?

Forslagsstillers kommentar:

- .-Parkeringsplassen til barnehagen avsluttes ca 3 meter fra nabogrense i nord hvor det er plass til beplantning.
- Detaljer omkring, terrengbehandling, beplantning og gjerde rundt barnehagen må avgjøres i forbindelse med byggesøknaden.

#### **09. Uttalelse fra Hafslund Nett:**

- HN har en høyspenningskabel som krysser eiendommen 29/1. Den er i konflikt med planforslag (ref. kart)
- Nye nettstasjoner: Det er ingen nettstasjoner i området i dag, trenger iallfall 2 nye stasjoner. Arealbehov 35 kvm (5,5x6,5m) plasseres min 5 meter fra bygning, min 3 m fra veikant. Plasseres fortrinnsvis sentralt i området. Av hensyn til støy ønskes min 10 m fra ny bebyggelse.
- De som utløser tiltak i strømforsyningsnettet må som hovedregel dekke kostnadene.
- I forbindelse med omlegging av eksisterende høyspentanlegg må det settes av arealer til ny trasè.
- Geomatikk kontaktes for kabelpåvisning
- Inntegning på plankart av kabeltrase er forbudt av hensyn til samfunnssikkerhet
- Arealformål Nettstasjon: «Andre typer bebyggelse og anlegg», energianlegg kode 1510.
- HN ønsker at utbygger tar kontakt i god tid for planlegging av el.forsyning og anlegg.

#### **Forslagstillers kommentar:**

- Omlegging av høyspentkabel forutsettes løst sammen med øvrig infrastruktur.
- Det foreslås avsatt areal til 3 nettstasjoner, av hensyn til god utbyggingskapasitet og fleksibilitet.
- Plassering og arealkrav til nye nettstasjoner hensynstas.
- Trasekart er mottatt fra Geomatikk.
- Detaljplanlegging av strømnett og strømforsyning forutsettes gjennomført i forbindelse med rammesøknad av det enkelte byggetrinn.

#### **10.Uttalelse fra Akershus Fylkekommune:**

- Et av planens hovedmål er at utbyggingsmønsteret er arealeffektivt
- Det ble foretatt arkeologiske registreringer av planområdet i 2001, uten at det ble påvist fredete kulturminner. Undersøkelsesplikten etter kulturminneloven § 9 er oppfylt.
- Planområdet grenser i sørøst til Kløfta gamle skole som er regulert til bevaring. Fylkeskommunen forutsetter at reguleringsplanen ikke griper inn i dette området.

Konklusjon: Fylkesrådmannen mener at tiltaket er i samsvar med vedtatt kommuneplan og gjeldende regionale planer.

Forslagsstillers kommentar:

-Fylkekommunens uttalelse tas til etterretning. Uttalelsen er i overensstemmelse med planutformingen.

### **11. Uttalelse fra Heidi og Thore Rahm, Lunnerveien 7**

-Forespør om nedsenking av barnehagen, og støyskjerming i grensen.

-Forespør om barnehagen blir oppført i en eller to etasjer.

-Ønsker informasjon om oppstartstidspunkter etc.

-Vil gjerne ta vare på trerekka, og grevlinger med hi der.

Forslagsstillers kommentar:

-Reguleringsplanen er utformet slik at det er mulig å bygge barnehagen i 2 etasjer, fordi 2 etasjer er ganske vanlig i barnehager i dag.

-Støyskjerming og utforming av terrenget er detaljspørsmål som bør avgjøres i forbindelse med rammesøknad.

-Opplysninger om starttidspunkt er det naturlig å gi når nabovarslet mottas og det foreligger en konkret byggesak.

- Planutformingen viser øst/vestgående husrekke med mellomliggende tun, slik at kontakten mellom Børserudvegen og Bakkedalen opprettholdes. Dette i sammenheng med krav til god utnyttelse, gjør det vanskelig å beholde trerekka.

### **Mottatte uttalelser konsekvenser for reguleringsplanen:**

-NVEs sjekkliste benyttes i Ros-analysen. Kvikkleire/skredfare utredes spesielt. NVE er høringsinstans.

-Geoteknisk undersøkelse og vurdering er del av detaljreguleringen.

-Det legges vekt på variert leilighetssammensetting og gode utearealer.

-Hensyn til anleggstøy legges inn i reguleringsbestemmelsene

- Barnehagens parkeringsplass skal avsluttes ca 3 m fra nordgrense slik at det blir plass til beplantning/skjerming.

-Det planlegges for plassering av 3 nettstasjoner. Høyspent kabel legges om. (Ref. Hafslund Netts kravspesifikasjon til størrelse, plassering og reg.bestemmelser vedr. nettstasjon)

-Det lages en rammeplan for VA-anleggene og for håndtering av overvann.

### **Vurdering av forskrift om konsekvensutredning og utarbeidelse av planprogram:**

Planforslaget er vurdert iht. plan- og bygningslovens § 4-2 «Planbeskrivelse og konsekvensutredninger» med tilhørende forskrift. Tiltaket faller ikke inn under forskriftens oppfangskriterier og skal derfor ikke konsekvensutredes.

### Ny kunngjøring

Ved detaljering av kryss mellom forlengelsen av Børserudvegen og Trondheimsvegen, stilte Statens Vegvesen krav om å ta med oppgradert busslomme i Trondheimsvegen.

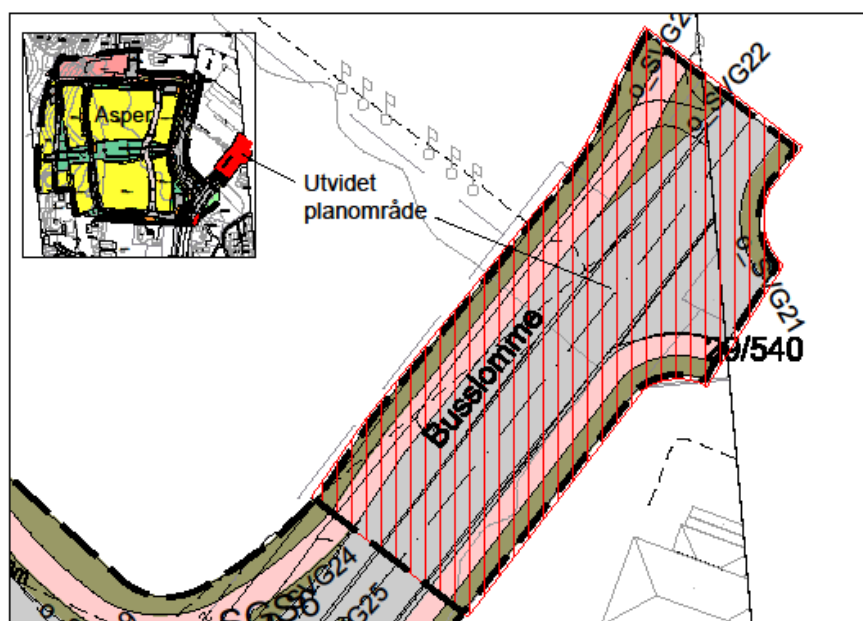
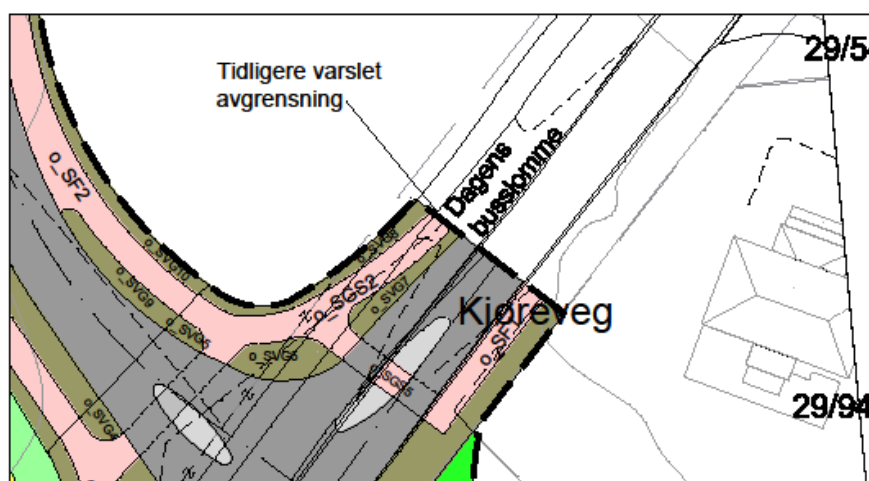
Dette medførte at planavgrensningen ble utvidet nordøstover, og planområde måtte varsles naboer og berørte parter.

Utvidet varsel ble sendt naboer og Statens Vegvesen 21.10.19 og kunngjort i Romerikes Blad 25.10.19.

Forlengelse av Børserudveien og kryss mot Trondheimsveien er detaljregulert i hht Statens Vegvesens krav, på grunnlag av teknisk plan og gjennomført trafikkanalyse.



Eksisterende reguleringskrav fra 2006 og kommunedelplanens arealdel fra 2012 ligger til grunn.



Øverst: planavgrensing varslet 05.01.17. Nederst: Utvidet planavgrensing varslet 25.10.19

### UTTALELSER ETTER 1.HØRING OG UTVIDET VARSEL

Det kom inn 11 merknader etter at planen hadde vært ute til offentlig ettersyn, og ytterligere 3 merknader etter utvidet varseling.

Kommentarer til relevante merknader:

12. Akershus Fylkeskommune 14.06.2019 og 21.10.19:

Det er plassert nedgravde avfallsdunker ca. 70 meter fra Kløfta Gamle skole. Disse vil ha en høyde på ca. 1.5 meter over bakken, og avfallsløsningen vil knapt kunne ses fra skolen. Plasseringen er en av fire steder som oppfyller krav til tilgjengelighet med maks avstand fra boliginn ganger og med trafikksikker plassering internt i feltet. To p-plasser er plassert i aksene, for å muliggjøre nødvendig kjøring uten å hindre fremkommelighet for bl.a utrykningskjøretøy. At det også skal plantes trær og busker, kan ikke ses på som noe negativt eller noe som hindrer at den lokale historien tas vare på.

13. NVE 25.06.2019:

NVE har trukket innsigelsen på grunnlag av ny dokumentasjon.



14. Fylkesmannen 25.06.2019:

I prosjektet er det lagt vekt på god estetisk utforming og praktiske planløsninger. Bebyggelsen mot Børsrudveien (BB1 og BB4) er prosjektert uten svalgangsløsninger, dette etter innspill fra arkitektonisk råd i Ullensaker kommune. Som kompenserende tiltak er det regulert tiltak for luftskifte og solavskjerming for soverom mot Børsrudvegen, og leilighetene tilfredsstillende med dette kravene til innvendig støynivå. Konsekvensen av minst ett soverom med vindu mot stille side vil medføre at bestemmelsene revideres til å tillate svalgangsløsning for bebyggelsen på BB1 og BB4.

15. Statens Vegvesen 26.06.19 og 08.11.2019:

Teknisk plan er godkjent av Statens Vegvesen. Byggeplan og gjennomføringsavtale for tiltak som berører fv. 454.01 ivaretas i planens rekkefølgebestemmelser. For innspillet som angår en restriktiv parkeringsnorm reduseres krav til parkering fra 1,0 til min. 0,8 parkeringsplasser pr. boenhet, dette i tråd med høringsforslaget til ny kommuneplan i Ullensaker kommune. Gjesteparkering 0,2 pr. boenhet opprettholdes, men det totale antallet gjesteparkeringsplasser fordrer sambruk med barnehage etter åpningstid, og opparbeidelse av ca. 23 gateparkeringsplasser i Børsrudvegen.

Midlertidig anleggsområde reguleres i nærhet av nytt kryss.

16. Roger Axelsson og Kløfta Vel 26.06.19:

Asperjordet ble regulert for bebyggelse i inntil 6 etasjer tilbake i 2006. Når et så sentralt område skal bygges ut med nye boliger vil det være føringer fra statlig sektor om høy utnyttelse. Med som det fremkommer av illustrasjonsplanen er de grønne områdene mellom bebyggelsen generøse, og området skal få en parkmessig opparbeidelse av høy kvalitet.

Det er kun BB1 og BB4 som er regulert for bebyggelse i inntil 7 etasjer. Dette er et resultat av et ønske fra Ullensaker kommune og arkitektonisk råd om større variasjon i bebyggelsens høyder samtidig som kravet til utnyttelse opprettholdes. Resultatet har blitt et bedre helhetlig plangrep med større variasjon i bebyggelsen, og med redusert etasjeantall mot naboer i sør og nord fra de opprinnelige 6 etasjene.

Siktlinjen mot Romeriksåsen er ivaretatt i kart og bestemmelser. Trerekken vil ikke bevares, men erstattes av nye trær inne på planområdet, se nærmere redegjørelse i planbeskrivelsen.

17. Olav Thon gruppen og Tron Bjerke 26.06.19 og 05.11.19:

Reguleringsplanen bygger på forutsetningene i tidligere vedtatt reguleringsplan og kommunedelplan for Kløfta.

Etter nærmere dialog med Thon Eiendom har forslagsstiller prosjektert et forslag til redusert utstrekning av ny busslomme langs fv. 454.01, dette for å opprettholde dagens sydlige innkjøring til KB- senteret. Forslagsstiller har ikke fått gjennomslag for dette alternativet hos Statens Vegvesen som sektormyndighet. Utover dette har forslagsstiller ingen kunnskap om innholdet i eventuelt tidligere inngåtte avtaler mellom eier av KB- senteret og Ullensaker kommune eller Statens Vegvesen.

Avstand mellom KB-senteret og regulert Børsrudvegen er ca 6 meter, ihht kommunedelplanen. Grøft er redusert fra 2,5m til 1,5m forbi KB-senteret, for å gi bedre trafikkforhold internt for KB-senteret.

18. Bane Nor 16.05.19

«Bane NOR har ingen merknader til planforslaget.»

19. Direktoratet for mineralforvaltning 05.06.19

«DMF har på nåværende

tidspunkt ingen merknader til reguleringsplan for Asper i Ullensaker kommune.»

20. Erik Ballestad, Mdg Ullensaker 02.06.19

«Vi ønsker at det innarbeides et forbud mot hogst i yngletiden, 15 april - 30 juni i denne planen.»

Svar: Hogst legges utenom denne tiden, nytt punkt legges inn i reguleringsbestemmelsene.

21. Ulf Halvorsrud 26.06.19

«Antar det er oppgitt feil kotehøyder i samletabell «utnyttelse» side 6 i saksforslaget med bl.a. + 181 (møne) for BBB2 og BBB5. Se vedlagte tegninger som viser blokkene med flate tak og maks gesimshøyde på + 179,5 for BBB2 og BBB5.»

Svar: Maks mønehøyde for felt BBB2 og BBB5 er satt til +181.

## **EIERFORHOLD**

Asper B1, T1 og Del av Gnr 29 bnr 16 og 99 har flere eiere. Block Watne AS har inngått intensjonsavtale med eierne.

BKS, gnr 29 bnr 20, eies av Bakke AS.

## **BESKRIVELSE AV PLANOMRÅDET**

### **Beliggenhet, avgrensning og størrelse**

Planområdet ligger mellom Bakkedalen i vest og Kløfta sentrum i øst. Forlengelsen av Børserudvegen inngår i planen. Planområdet er på ca 47 dekar.

### **Topografi, vegetasjon, solforhold, klima:**

Planområdet er ganske flatt, bortsett fra den vestre delen som skråner mot Bakkedalen. Tomten er et jorde med en trebevokst åkerkant i vest og en skråning ned mot Bakkedalen. Planområdet ligger fritt og har gode solforhold. Nærmeste registrerte klimaobservasjoner er Gardermoen målestasjon: Samlet nedbør på ett år sep-15 til sep-16 er 1029 mm. Største nedbør på en dag er 51,9 mm (18.sep.16), moderate vindforhold, typisk innlandsklima med varme somrer (+27,4 C 3.juni 2016 og kalde vintere (-20.4 C 22.jan-16).

### **Eksisterende bebyggelse og eksisterende arbeidsplasser**

Det er ingen eksisterende bebyggelse eller arbeidsplasser innenfor planområdet, bortsett fra arbeid i forbindelse med dyrking av eksisterende jorde.

### **Trafikkforhold, adkomst, veisystem**

Planområdet tangeres av Trondheimsvegen, men har ingen brukbar adkomstveg i dag. Forlengelse av Børserudvegen er regulert med fortau på østsiden og gang- sykkelsti på vestsiden, mot B1. Det er regulert inn to adkomster til B1. (ref også trafikkanalyse vedr. krysset Børserudvegen/Trondheimsvegen av 07.04.2017 fra ØRP):  
-Vedtatt reguleringsplan har et kanalisert T-kryss. Ut fra de fremtidig beregnede ÅDT-tallene for 2037 er det gjort en kapasitetsanalyse av det regulerede krysset. Trafikkanalysen viser at trafikkavviklingen i krysset er uproblematisk med beskjedne køer og forsinkelser. Det er god kapasitet igjen i krysset for videre vekst i trafikken, selv etter at Asperjordet er bygd ut.

### **Miljøforhold, støy, forurensning**

Planområdet berøres ikke av flystøy (ref. Avinor flystøysonekart 12.09.12) Det genereres noe trafikkstøy fra Trondheimsvegen og fra Børserudvegen når området er ferdig utbygd. (ref. støyrapport av 04.04.2017 fra ØRP) Det er ingen kjente forurensningskilder i området eller i nærheten. Det er heller ingen mistanke om forurenset grunn.

### **Risiko og sårbarhet**

Området ligger under den marine grense og det er fare for kvikkleire. Se vedlagte rapport fra Løvlien Georåd. Ref. også ROS- analysen

## **TILSTØTENDE AREALER:**

### **Arealbruk**

I syd grenser området mot regulert småhusområde B2. I vest grenser planområdet mot Bakkedalen, friområde og idrettsanlegg. I nord grenser området mot eksisterende småhusbebyggelse. I øst grenser området mot østsiden av Kløfta sentrumsområde (S-4) som er regulert til blandet formål: bolig, forretning, kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet, hotell og annen næringsvirksomhet. På S4 ligger det i dag en Kiwibutikk.

### **Offentlig service:**

Vesong Ungdomsskole og Bakke skole ligger sør for planområdet, hhv ca 80 og 160 meter fra planområdet. Tre barnehager ligger i umiddelbar nærhet, hvorav en barnehage, T1, er del av planområdet.

### **Privat service:**

Området grenser mot Kløfta sentrum og eksisterende Kiwi. Romerikssenteret ligger 300 meter nord for planområdet.

### **Kommunikasjonsmidler**

Avstand til Kløfta stasjon er knappe 500 meter. Nærmeste busstopp er Ekko, 90 meter unna.

## **PLANSTATUS**



*Utsnitt av kommuneplanen*

### **Rikspolitiske retningslinjer:**

Kløfta er sammen med Jessheim, satsningsområde i Ullensaker kommune. Kløfta er et knutepunkt for kommunikasjon. Planrådets sentrale beliggenhet, inntil Kløfta sentrum, tilsier en høy utnyttelse.

**Overordnede planer:**

Følgende planer gir føringer for utforming av reguleringsplanen:

Kommuneplan for Ullensaker, vedtatt 07.09.2015 – T1, plan-ID 02351.:

---

I kommuneplanen er område B1 avsatt til bolig og barnehage.

Det må tas hensyn til ras- og skredfare (kvikkleire)

Kommunedelplan for Kløfta, vedtatt 27.04.2016: –

---

Område avsatt til bolig B1 og barnehage T1. Del av Bakkedalen avsatt til bolig.

Hensynssone: ras- og skredfare.

Reguleringsplan for Asper/Reisop, vedtatt 08.05.2006, plan-ID 257.

---

Planen omfatter forlengelse av Børserudvegen og B1 som er regulert til blokkbebyggelse opp til 6 etasjer og til barnehage. Del av Bakkedalen (29/20) er ikke med i denne planen.

Kommunedelplan for Kløfta gjelder foran kommuneplan og reguleringsplan der det er motstrid.

**Overordnede planers føringer for reguleringsplanen:**

-Det reguleres 300 boliger på B1, blokkbebyggelse.

-Det innarbeides øst/vestgående siktlinjer

-Barnehagen T1 reguleres inn som eget formål.

-29/20 del av Bakkedalen medtas som konsentrert småhusbebyggelse.

-Ras/skredfare utredes

-Børserudvegen forlenges fra Tronheimsvegen til områdets nordgrense.

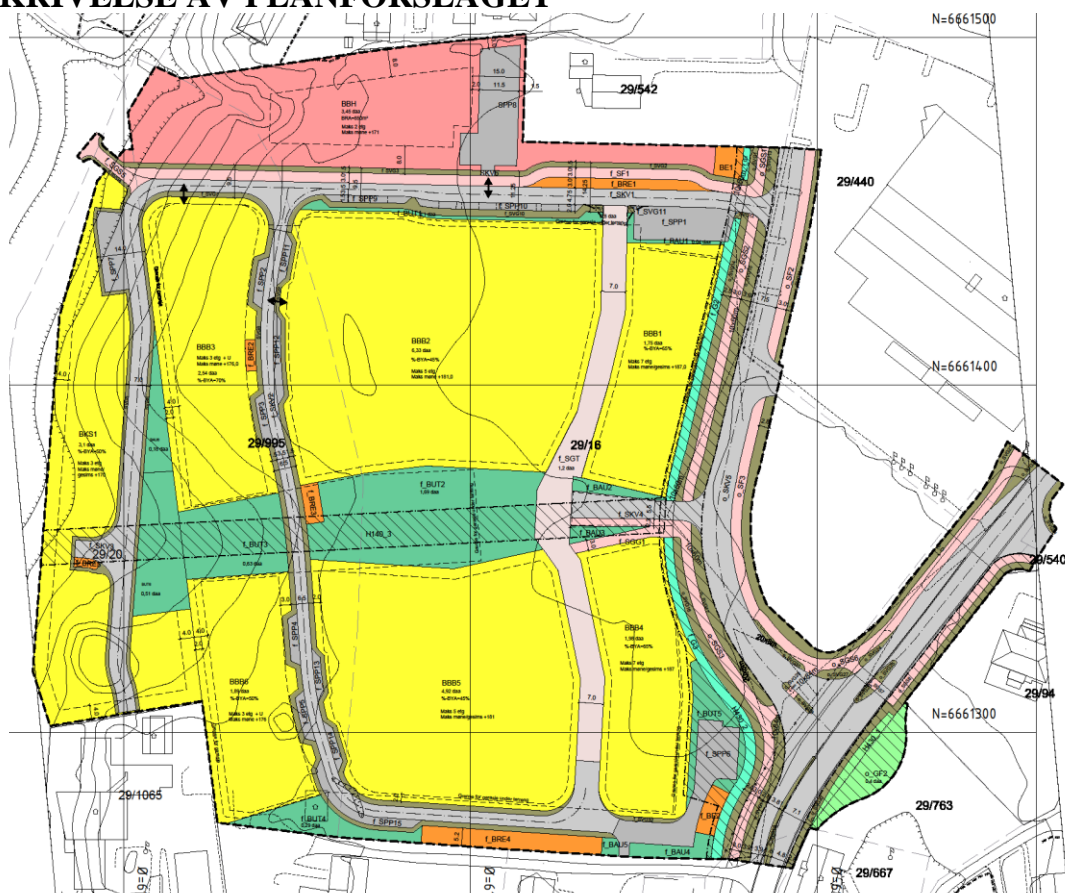
-Adkomsten til området er via de regulerte adkomstene fra Børserudvegen

-Det legges vekt på varierte leilighetssammensetting og gode utearealer.

**Utbyggingsavtale:**

Utbyggingsavtale av 27.04.2006 regulerer partenes forpliktelser for gjennomføring av denne reguleringsplanen.

## BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET



Reguleringskartet

### Reguleringsformål

I planen er det regulert områder for følgende formål:

#### §12-5. Nr 1 - Bebyggelse og anlegg

- Boligbebyggelse - blokkbebyggelse
- Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse
- Barnehage
- Uteoppholdsareal
- Annet uteoppholdsareal
- Renovasjonsanlegg
- Energianlegg

**Sum areal: 30,5 daa**

#### §12-5. Nr 2 – Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

- Kjøreveg
- Annen veggrunn - grøntareal
- Gang-/sykkelveg
- Gangveg/gangareal
- Gatetun/gågate
- Fortau
- Parkeringsplasser

**Sum areal: 15,1 daa**

### §12-5. Nr 3 – Grønnstruktur

- Grønnstruktur

- Friareal

**Sum areal: 0,90 daa**

**Totalt alle kategorier: 46,6 daa**

#### Arealer i planens byggeområder

BBB Bolig, blokkbebyggelse 1,2,3,4,5 og 6 19,4 daa

BKS Bolig, konsentrert småhusbebyggelse 3,1 daa

BBH Barnehage (4 avdelinger) 3,4 daa

#### Grad av utnyttning:

Utnytting angis ved % BYA av byggeområdene, og er for det enkelte område angitt på plankartet. Som utgangspunkt for BYA er eksisterende reguleringsbestemmelse lagt til grunn. Denne sier maks TU=85% for hele B1 inkl barnehagen. Dette utgjør for hele B1 drøye 29.000m<sup>2</sup> BRA. Av dette er det avsatt 850m<sup>2</sup> BRA til barnehage, og rest fordelt på bolig for B1 blir da drøye 28.150 m<sup>2</sup>. Prosjektet som er vist på illustrasjonene er på ca 29.600m<sup>2</sup> BRA og 22.800m<sup>2</sup> BRA-S. I prosessen med planarbeidet er innspill fra arkitektonisk råd og fra Øvre Romerike Brann- og redning tatt inn, slik at BRA har økt, mens BRA-S og fotavtrykk har blitt redusert. Prosjektet har samme antall boenheter, men er av høyere kvalitet (F.eks tatt ut svalganger, som ikke teller BRA).

Dette prosjektet er lagt til grunn for beregning av % BYA på det enkelte boligområdet (gult) på reguleringskartet.

Anlegg under terreng (parkeringsanlegg og boder) eller annet bruksareal under terreng skal ikke medregnes i BYA-beregningen.

#### TABELL MED AREAL FOR BLOKKBEBYGGELSEN

| Felt    | Tomteareal<br>Pr felt | Fotavtrykk                | BRA<br>bolig         | BRA-S<br>bolig       |
|---------|-----------------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
| BBB1    | 1.750m <sup>2</sup>   | 990m <sup>2</sup>         | 4.840m <sup>2</sup>  | 3.750m <sup>2</sup>  |
| BBB2    | 6.330m <sup>2</sup>   | 2.260m <sup>2</sup>       | 8.435m <sup>2</sup>  | 6.170m <sup>2</sup>  |
| BBB3    | 2.540m <sup>2</sup>   | 1.665/1.080m <sup>2</sup> | 2.360m <sup>2</sup>  | 1.830m <sup>2</sup>  |
| BBB4    | 1.980m <sup>2</sup>   | 1.055m <sup>2</sup>       | 5.255m <sup>2</sup>  | 4.110m <sup>2</sup>  |
| BBB5    | 4.920m <sup>2</sup>   | 1.815m <sup>2</sup>       | 6.360m <sup>2</sup>  | 5.120m <sup>2</sup>  |
| BBB6    | 1.910m <sup>2</sup>   | 810m <sup>2</sup>         | 2.385m <sup>2</sup>  | 1.860m <sup>2</sup>  |
| SUM BRA | 19.130m <sup>2</sup>  |                           | 29.635m <sup>2</sup> | 22.840m <sup>2</sup> |

Illustrasjonsplanen for B1- Asper viser i alt ca 300 leiligheter fordelt på ca 20 % 2-roms leiligheter, ca 80 % 3-4 roms leiligheter. Nærmere byggesak kan fordeling av leilighetsstørrelser- og typer vurderes opp mot marked og byggetrinn.

For Bakkedalen er det ikke tidligere avsatt areal til bolig. Det er i planforslaget oppgitt 50% BYA av areal avsatt til bolig. Ved å bruke hele tomten som beregningsgrunnlag, før inndeling til vei, grønt og bolig, vil BYA utgjøre ca 30%.



**Gesims/mønehøyde:**

Felles for planområdet er at det tillates varierte høyder basert på en estetisk helhetsvurdering. Maksimalhøyder og etasjetall er angitt på planen.

Det må tas hensyn til skjerpede krav til ventilasjonsanlegg og isolasjon, slik at en standard boligetasjehøyde må være minst 3 m brutto. Ved tilbaketreknings og takterrasser vil etasjehøyden bli 3,5 meter. Kotehøyden blir dermed høyere enn i områdereguleringen fra 2006.

BBH Barnehage: Reguleringsplanen tillater maksimum 2 etasjer.

BBB 1 og 4 Blokkbebyggelse langs Børserudvegen: 5-7 etasjer

Reguleringsplanen fra 2006 tillater maksimum 6 etasjer på 25% av bebyggelsens BYA, fortrinnsvis plassert i midten av planområdet. 7 etasjes bebyggelse forutsettes i stedet lagt langs Børserudvegen, med nedtrapping til 5 etasjer mot nord og sør. Bebyggelsen skal også trappes ned mot Bakkedalen og friarealet der. En sterk utnyttelse langs Børserudvegen begrunnes med at arealet øst for Børserudvegen nå er innenfor sentrumsformål, og at lavere bebyggelse mot vest gir bedre lys- og solforhold mellom husene.

Etter behandling i Arkitektonisk Råd i Ullensaker kommune før førstegangsbehandling, ble det krevet en større variasjon i bebyggelsen. Bebyggelsen ble da bl.a endret fra 6 etasjer langs Børserudvegen, til en bebyggelse med variasjon i høyde fra 5 til 7 etasjer. Husene ble også plassert langs veien i nord-sør-retning, i kontrast til husene inne i området som ligger med øst-vest-retning

BBB 2 og 5 Blokkbebyggelse i planens midtsone: 5 etasjer.

Under forutsetning av at det tillates 5-7 etasjer langs Børserudvegen kan bebyggelsen i midtsonen trappes ned til 5 og 4 etasjer, samtidig som man opprettholder målet om 300 boliger.

BBB 3 og 6 Blokkbebyggelse 3 etasjer + underetasje med bolig eller garasjekjeller. Tenkes som en avslutning av blokkbebyggelsen mot vest, består av punkthus med gjennomsyn mellom blokkene.

BKS: Konsentrert småhusbebyggelse 3 etasjer

**Bebyggelsens plassering:**

BBH Barnehage:

Bebyggelsen er plassert på tomten flate del, mellom parkeringsplassen for barnehagen og lekeområdene. Bygningen danner en buffer mellom parkeringstrafikken og lekeområdene.

BBB, blokkbebyggelse Asper

Bebyggelsen er plassert rundt to tun med åpning mot vest og Bakkedalen. Et større grøntdrag er lagt mellom de to tunene, og gir åpenhet og gjennomsyn mot Bakkedalen.

BKS Bakkedalen

Bebyggelsen er plassert på hver side av det sentrale grøntdraget.

Det er 3 gjennomgående siktlinjer mellom Børserudvegen og Bakkedalen:

1. Langs adkomstveg felles for barnehagen BBH, blokkbebyggelsen BBB og konsentrert småhusbebyggelse BKS

2. Gjennom det sentrale grøntdrag i blokkbebyggelsen og den konsentrerte småhusbebyggelsen.
3. Mellom blokkbebyggelsen og naboområdet i sør (B2 - Reisop)

### Adkomst/varelevering/avfallshåndtering

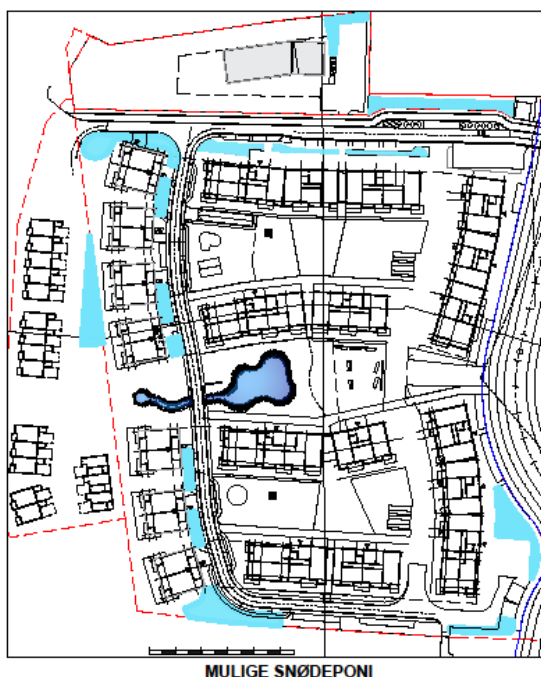
Nordre avkjørsel fra Børserudvegen, gir felles adkomst til barnehagen, Asper og Bakkedalen. Adkomstvegen reguleres med fortau på barnehagesiden, frem til Bakkedalen, med gangadkomst til gangvei i Bakkedalen.

Asper: Internveg/avfallshåndtering.

Nødvendig trafikk internt i området, som avfallsbiler, ambulanser, brannbil og flyttebiler, foregår på veg i øst og sør og gangstrøk i vest, som sammen med nordre adkomstveg danner en sløyfe. Disse trenger derfor ikke snu inne i området. Det er i tillegg laget mulighet for å snu, om man ikke ønsker at f.eks avfallsbiler skal kjøre inn i gangstrøket.

Internveien kan også brukes til adkomst til parkeringskjeller, slik at hovedadkomst til garasjekjeller fra Børserudvegen kan avlastes, f.eks ved etappevis utbygging.

Bakkedalen med konsentrert småhusbebyggelse og foreslåtte 17 boenheter, får snuhammer.



Utearealet er utformet med tanke på mulighet for snødeponi.

Avfallsanlegg i form av neddykkete anlegg plasseres langs internveien slik at avstand til bolig ikke overskrider 100 meter.

Avfallsanlegg i sør, som grenser mot Reisop, skal skjermes med beplantning eller gjerde.

### Parkeringsnorm, parkeringsdekning, garasjeanlegg, sykkelparkering, boder

Barnehagen

Parkeringsnormen for barnehagen er satt til 1,2 plass pr ansatt, dvs, ca 15 plasser som er løst i en felles parkeringsplass. Kravet til sykkelparkering er 1 pr ansatt, disse får plass mellom p-plass og barnehagebygningen. Barnehagens parkeringsplass skal benyttes som gjesteparkering for blokkbebyggelsen etter barnehagens stengt tid. Tidsrom for gjesteparkering reguleres og håndheves privatrettslig.

#### Blokkbebyggelse Asper:

Gjeldende kommunedelplan har 1,2 parkeringsplasser pr leilighet for den aktuelle blokkbebyggelsen. Dette reduseres i tråd med forslag til ny kommuneplan til 1,0. Parkeringskravet forutsettes løst ved at 0,8 p-plass pr bolig legges til parkeringskjeller. Denne planlegges delt på to områder; en stor kjeller under BBB1,2,4 og 5, og en garasjekjeller under BBB3. Det forutsettes at bebyggelsens heiser går ned i garasjekjelleren, og gir adkomst til boligene. Adkomsten til hovedparkeringsanlegget skjer via regulert avkjørsel fra Børserudvegen. Denne avkjørselen er forbeholdt parkeringstrafikken og vil derfor ikke blandes med annen trafikk til området. Den mindre garasjekjelleren under bebyggelsen på BBB3 får innkjøring fra felles adkomstvei i nord.

Noe parkering er plassert inne i området ut fra hensyn til bevegelseshemmede og fremkommelighet for nødvendig kjøring som flyttelass, ambulanse og drosje. Det vil være praktisk med mulighet for å parkere inne i området, f.eks ved behov for bygningsmessige reparasjoner (rørlegger etc), levering av større varer og hjelpemidler, henting av bevegelses- og orienteringshemmede, parkering av sykebil samtidig med utrykning av brannbil etc. Det vil ikke være ønskelig at alle ukjente kan kjøre inn i alle deler av parkeringskjeller, for å komme nære enhver heis. Parkeringsplassene inne i området er planlagt som et gode for beboerne.

Det kjørbare gangstrøket kan dermed stenges med bom, om ønskelig for beboerne. Kjøring inne i området må tilpasses myke trafikanter, der borettslaget/ene selv må sette premissene.

#### Konsentrert småhusbebyggelse Bakkedalen:

Parkeringskravet fra kommunedelplanen er 1,7 plasser pr boenhet, og oppfylles ved garasje/carport i rekkehusene, bakkeparkering privat og en felles p-plass ved innkjøring til tomten.

#### Sykkelparkering:

Gjeldende kommunedelplan har 2 sykler pr leilighet som normkrav. Dette kravet forutsettes oppfylt ved at ca to tredjedeler av sykkelparkeringen foregår innendørs, i forbindelse med bodanleggene og ca en tredjedel utendørs. De utendørs plassene anvises på utomhusplanen og forutsettes som avgrensede anlegg, gjerne med låsbar innhegning. Det legges vekt på at sykkelparkeringen får en estetisk utforming integrert i utomhusanlegget.

#### Boder:

For Asper forutsettes bodanlegg i kjeller under bebyggelsen og i overgangen mellom svalgangshus og sammenkoblede blokker øst og vest for svalgangene.

For Bakkedalen forutsettes boder løst innenfor hver boenhet.

#### **Estetisk utforming av bebyggelse og anlegg:**

Det forutsettes en urban, men samtidig ledig plassering av bebyggelsen. Nedtrappingen fra 5-7 etasjer langs Børserudveien til 3 etasjer nærmest Bakkedalen danner en overgang mellom Kløftas sentrumsområde og friarealene i Bakkedalen. Bebyggelsen deles opp visuelt ved hjelp av forskjellig materialbruk, farger, takform, balkonger og takterrasser.

Barnehagen ligger for seg selv, og kan få sin egen identitet. Denne blir også en overgang til småhusområdet i nord.

Bakkedalen planlegges som et eget område med rekkehus, som skaper en overgang fra Asper til Bakkedalen park.

## Viktige kvaliteter fastsatt i reguleringsplan og bestemmelser

Boligområdet utformes etter hagebyprinsippet, med vekt på gode utearealer mellom husene og bebyggelse lagt i østvestlig retning.

Bebyggelsen trappes ned mot Bakkedalen i vest, noe som gir gode solforhold og en fin overgang til idrettsparken.



Utearealene får en varierende grad av privat og offentlig, noe som vil innby til opphold utendørs. Det skal etableres gangveier mellom leke- og grøntarealer.

Det legges vekt på grønne arealer med beplantning og fordrøyningsdam, som vil gi store miljømessige kvaliteter. Mellom Børserudvegen og Asper er det foreslått en grønnstruktur med bredde 2,5 meter. Denne er planlagt som allé og beplantet med trær i avstand ca 1 meter mer enn bredde på voksen krone.

Siktlinjer åpner opp mellom Børserudvegen og Bakkedalen og innbyr til gjennomgang.

Redusert bilbruk på terrenget gir et trafiksikkert miljø, samtidig som nødvendig kjøring gir mulighet for universell tilgjengelighet. Barnehagen blir maks 2 etasjer.

## Uteoppholdsarealer

Asper:

Utearealene er planlagt ut fra tanken om tilgjengelighet, siktlinjer og byggetrinn. Prosjektet har to tun; søndre og nordre, og en felles plass med torg, dam og offentlig gjennomgang. Tunene sørger for siktlinjer fra Børserudveien vestover mot Bakkedalen og helt til Varingskollen, og gir lys og luft til området. Det er i tillegg uteareal i forbindelse med alle inngangspartier, med mulighet for småbarnslekeplass og sitteplasser. De forskjellige utearealene innbyr til sosiale treffpunkter, får litt forskjellig utforming og henger sammen med hverandre. Det er forsøkt å treffe mennesker i ulike aldre og med forskjellige interesser. Tanken med en hageby er også at de små hagene befolker utearealet, slik at fellesarealene både blir lettere tilgjengelige og at man unngår de store tomme plenene som er så vanlige i borettslag fra 50-tallet. En blanding av private, halvprivate og offentlige arealer gir en større bruk av arealene. Det er derfor nyttig at lekeplassene og de små torgene ligger inn mellom de private hagene. Hele prosjektet er utformet med tanke på at man kan spasere og leke mellom husene. Det er trygge gangveier som binder arealene sammen. Gangstrøket/tunet vil fungere som en gågate, og skal kun brukes til nødvendig kjøring som f.eks renovasjonsbil, for å unngå snuhammer og trafikkfarlige situasjoner. Dette reguleres til gatetun, slik at beboerne selv kan bestemme hvilken trafikk de vil tillate inn i området. Tunet er hverken en sykkelvei for å komme frem raskt eller en kjøreveg, men et uteareal for fleksibel bruk.

MUA-kravet som står i kommunedelplanens bestemmelser er tatt inn i forslaget. Det vil for Asper dermed være krav om ca 11.000m<sup>2</sup> uteoppholdsareal, hvorav ca 3.600m<sup>2</sup> av dette skal være lekeplass.

Illustrasjonen viser til sammen et uteoppholdsareal på ca 11.000m<sup>2</sup>. De to tunene har til sammen 1.500m<sup>2</sup> med lekeplass. Barnehagens lekeplass kommer i tillegg og er på ca 2.400m<sup>2</sup>, slik at samlet lekeareal blir 3.900m<sup>2</sup>. Det er også vist små nærlekeplasser ved inngangene til husene langs Børserudvegen, og på torvet er det vist treningspark/parkour for ungdom/voksne/eldre. I tillegg kommer balkonger og private hager (kan regne 8m<sup>2</sup> pr bolig = 2.400m<sup>2</sup>).

Kravet til uteareal er oppfylt og viser et overskudd.

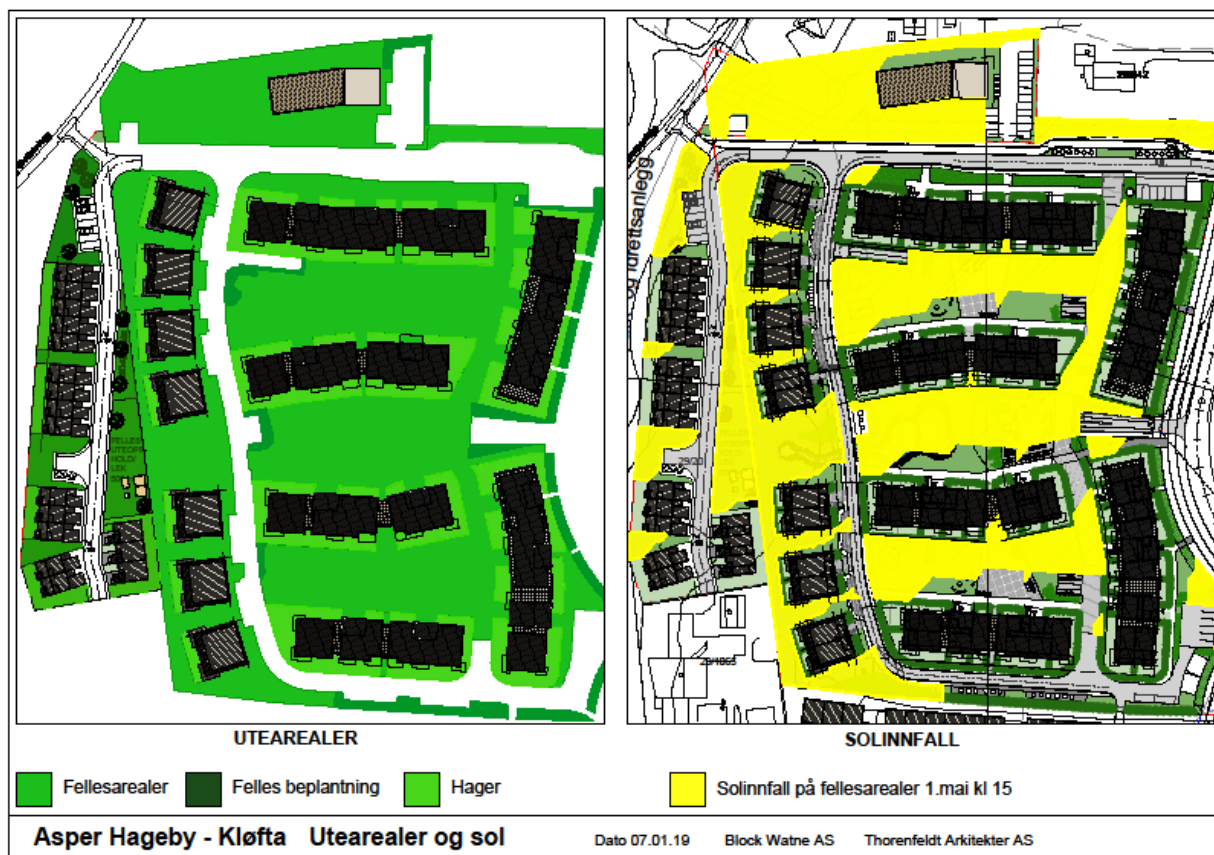
Arealet er sikret i reguleringsplanen med midtpartiet regulert til fellesområder (BUT 2 og 3), og i bestemmelser.

Uteareal beregnet for opphold, med plass til f.eks benker, smålekeplasser, sykkelparkering, inngangspartier, grill, dam etc, er regulert til BUT, mens uteareal tenkt som beplantningsområder, passasje/småstier, skråninger og luft mellom husene avsatt som BAU-område.

Samlet regulert felles uteareal for Asper er på ca 3000m<sup>2</sup>. Øvrige fellesarealer og lekeplasser må detaljeres og opparbeides i forbindelse med byggesak, innenfor areal avsatt til bolig.

Gatetunet er også egnet for opphold, og er på ca 1200m<sup>2</sup>. Alléen er regulert som grønnstruktur og er på 500m<sup>2</sup>, i tillegg kommer areal regulert til annet uteareal.

Planen sikrer derved at området kan bli grønt med varierte uterom og oppholdsarealer, godt dekket for de planlagte 300 boligene.



Barnehagen:

Barnehagen får et uteoppholdsareal på ca 2.400m<sup>2</sup>. Vanlig beregning av uteareal for barnehage er 6 x innearealet. Krav til inneareal er 4m<sup>2</sup> pr barn (noe mer for små barn), dvs 24m<sup>2</sup> pr barn ute (noe mindre for små barn). Utearealet gir dermed en mulighet for opp mot 100 barn.

Tomten er avsatt til 5 avdelinger, noe som tilsvarer 48-96 barn, mest sannsynlig 18 barn pr avdeling, til sammen 72 barn.

Utearealet ligger fint til, svakt hellende mot vest og godt belyst fra sør. Se også vedlagte soldigram.

Bakkedalen:

Lekeplass og felles uteareal legges i siktlinjen fra Børserudvegen og vestover, ca 500m<sup>2</sup>. I tillegg kommer grøntareal på ca 180m<sup>2</sup>, som også skal brukes til snødeponi om vinteren.

### **Tiltak mot trafikkstøy**

Ref. vedlagte rapport fra ØRP av 04.04.2017.

Det er utført 4 støysonkart:

X1 dagens støy fra veg 2017

X2 fremtidig støy 2037

X3 fremtidig støy med planlagt bebyggelse

X4 fremtidig fasadestøy 2037

Konklusjon/anbefaling:

Det meste av uteoppholdsarealene og lekeplassene innenfor planområdet ligger i grønn sone. Inne i området er det en forutsetning at biltrafikken skal være minimal, og her forutsettes det ingen ekstra tiltak når det gjelder støy eller forurensning.

Uteareal på østsiden av bebyggelsen i BBB1 og 4, nærmest fremtidig Børserudveg, blir berørt av gul sone. Det er god tilgang på utearealer i grønn sone, og det vurderes derfor at det ikke er behov for støyskjerming langs hovedvegene for å skjerme for støyen i uteoppholdsareal i planområdet.

Bebyggelsen langs Børserudvegen blir liggende i gul støysone, ref X4, med opp til 64dB mot fasaden. Leiligheter med fasade mot Børserudvegen er gjennomgående og får en stille side. Dette gjelder ca 27% av leilighetene i planområdet. For å få god kvalitet på leilighetene er disse planlagt med stue og balkong mot vest og stille side. Soverommene ønskes lagt mot øst og Børserudveien, med tiltak for vinduene, slik at støy, temperatur og solforhold reguleres uten å måtte åpne vinduene.

I fasaden kan det for øvrig brukes støydempende materialer som tegl eller mineralullsplate med puss, eventuelt supplert med dobbelt lag gips. Dette er for øvrig løsninger som må fremkomme ved detaljprosjekteringen. Ref også kommunedelplan og bebyggelse tillatt oppført i gul og rød sone for deler av Kløfta.

Øvrig bebyggelse ligger i grønn sone.

### **Kommunaltekniske forhold og tilpasninger:**

Vann og avløp skal være tosidig, og planlegges koblet til nytt anlegg nord i Bakkedalen. Tilkoblingspunkt vil være fra Trondheimsveien. Her ligger det en ledning i dag, som må oppgraderes til 280mm.

Overvannshåndtering skjer både via åpen overvannshåndtering «bekkedrag» og ved fordrøyningsmagasin.

Brannvann: Det er lagt til grunn at bygget skal sprinkles og at sløkkevannsmengden for området er på 50 l/s.

Se vedlagte rammeplan for VA fra Asplan Viak



### **Energiløsning**

Fjernvarme ikke påbudt. Energiløsning må prosjekteres i forbindelse med byggesak og vil følge Teknisk forskrift.

Det er mulighet for 2 stk nettstasjoner, vist på reguleringskartet. Ny trasé for høyspentkabel fra Hafslund Nett er vurdert, og vil detaljeres i forbindelse med øvrig infrastruktur.

### **Forhold for barn**

Biltrafikken i området er sterkt begrenset. Fra lekeplassene på nordre og søndre tun er det trafikksikker adkomst til leilighetene. Spesielt egnet for barnefamilier er leiligheter med bakkekontakt og egen hage. 2 barnehager ligger inntil boligområdet, det er kort vei til barneskole, og gangforbindelser knytter idretts- og friarealene i Bakkedalen sammen med boligområdet. Ellers blir området utformet med mulighet for å gå fritt mellom husene, og det blir forbindelser til B2 Reispo i sør.

### **Risiko og sårbarhet (ref. ROS-analyse)**

Spesielt gjøres det oppmerksom på skredfare i forbindelse med forekomsten av kvikkleire i området. Det er viktig at grunnforholdene blir nøye kartlagt og at geoteknisk prosjektering blir en forutsetning for bebyggelsens fundamentering og utforming.

### **Universell utforming**

Det legges vekt på universell adkomst og utforming av leilighetene og utearealene.

### **Forhold til boligbyggingsprogrammet og til utbyggingsavtale**

Bebyggelsen på B1 forutsettes utbygd med ca 300 leiligheter som bestemt i boligbyggingsprogrammet. BKS har fått godkjent kvote sammen med B2 på til sammen 40 boenheter, og BKS bygges ut med 17 boenheter.

## ILLUSTRASJONSPLAN

Bebyggelsen er plassert i to tun med hovedretning øst/vest slik at det blir gjennomsyn mellom Børserudvegen og Bakkedalen. Mellom nordre og søndre tun er det en gjennomgående grønn akse som utformes som et offentlig parkdrag med gjennomsyn og gangmulighet fra Børserudvegen til Bakkedalen. Det blir gjennomsyn ved nordre adkomst, og sør før søndre tun. Det er utsyn til Bakkedalen og Børserudvegen fra de to tunene også, men her er det også lagt vekt på lune rom, og gløtt mellom husene.

Illustrasjonsplanen viser maksimale høyder og ca 300 boliger, med hovedvekt på 3-roms leiligheter med en gjennomsnittlig bolig BRA på 76 m<sup>2</sup>.

Bakkedalen får småhusbebyggelse i 3 etasjer. Siktlinjer er i varetatt og grøntområdet henger sammen med Aspers grøntområde. Illustrasjonsplanen viser 17 rekkehus.

### Parkeringsoversikt:

Barnehage: 16 plasser på terreng, nok til 13 ansatte.

Asper: boligparkerings i garasjekjeller 240 plasser + 6 gjesteparkeringsplasser,

54 gjesteparkeringsplasser inkludert 16 plasser i sambruk med barnehagen utenom åpningstid.

Bakkedalen: 7 plasser på terreng og resterende i direkte tilknytning til boligene.

### Utomhusanlegg:

Ref. Situasjonsplan og beskrivelse over



Illustrasjon av situasjonsplan

## KONSEKVENSER AV PLANFORSLAGET

### **Konsekvenser i forhold til overordnede planer og mål:**

Reguleringsplanen for Asper er i overenstemmelse med de rikspolitiske målsetninger om forsterkning av kollektivknutepunkter, og en fortetting av området omkring Kløfta sentrum. Reguleringsplanen er også i overenstemmelse med kommunedelplanen for Kløfta.

### **Konsekvenser for natur og miljø:**

Område B1 – Asper bygges ut tett og med et stort underjordisk garasjeanlegg.

Det forutsettes opprettet en helt ny grøntstruktur med vekt på utforming av leke- og oppholdsplasser og med en parkmessig behandling av uteområdene. Eksisterende trerekke utgår, for ikke å dele området i to.

Bakkedalen bygges ut i mindre skala, men uten større parkanlegg.

Dagens arealbruk vil endres fra jordbruk til bolig.

Det er ikke registrert hverken rødlistede eller svartelistede naturarter på tomten.

Sol og skygge fremgår av vedlagte sol og skyggediagram.

Konsekvenser for naboer i nord vil være støy fra noe trafikk, men mest fra barnehagen og barna som er ute om dagen. Nærmeste bolig/bebyggelse over 2 etasjer ligger over 50 meter fra, slik at f.eks skygge ikke vil være noe problem. Nabo i øst; næring/Kiwi, vil få økt sitt inntekstgrunnlag. Nabo i sør; B2 Reisop, er under detaljregulering, og vil ses i sammenheng med denne regulering. Nabo i vest er Bakkedalen Parkanlegg, som vil ligge fint til boligområdet og vise-versa.

Trekket som i dag skiller jorden og bakken ned mot Bakkedalen er nevnt i kommunedelplanen. Trekket skal vurderes bevart. Dette er vurdert, men funnet vanskelig. Trekket ligger 34-54 meter inn på Asper, og deler tomten i to, med vestre del som noe smalt for blokkbebyggelse. Trekket hindrer kravet om siktlinjer, og er ikke forutsatt bevart i flatereguleringen for Asper/Reisop fra 2006. I dag er Asper et jorde, der trekket er godt synlig fra Trondheimsveien. Ved utbygging av arealet, vil ikke lenger trekket fremstå så synlig i landskapet. Deler man området i to, vil det bli vanskelig å få til en helhetlig plan med denne type bebyggelse. Ved å planlegge hele Asper som ett område, kan ny beplantning tilpasset ny bebyggelse og ønskede siktlinjer etableres. Trekket skal unngås hogd i yngletiden 15.april-30.juni

Det er i planforslaget lagt opp til etablering av trekke langs Børserudveien, og beplantning av trær i skråningen ned mot Bakkedalen. Denne beplantningen vil erstatte dagens trekke, tilføre kvaliteter til området og bli mer synlig for omgivelsene.

Forholdet til Kløfta gamle skole er vurdert. Kløfta gamle skole ligger over 40 meter fra bebyggelsen som planlegges på Asper. Det vil, i tillegg til Trondheimsveien, være både trekke og grøntareal mellom den gamle skolen og ny boligbebyggelse. Nærmere Kløfta gamle skole kommer nytt boligprosjekt på Reisop, ca 28 meter fra, med rekkehus i 3 etg. Det vil i større grad påvirke Kløfta gamle skole.

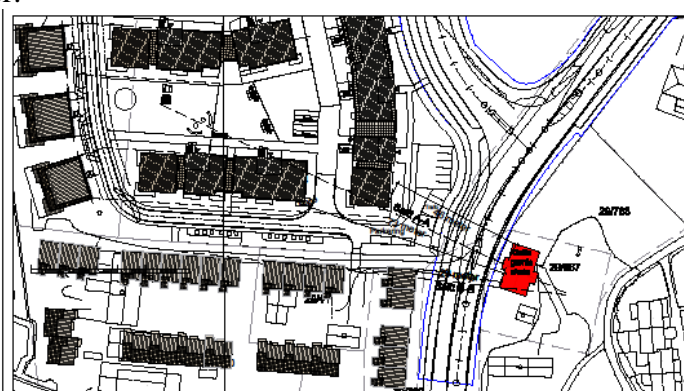


Siktlinje fra Kløfta gamle skole og avstand til ny bebyggelse

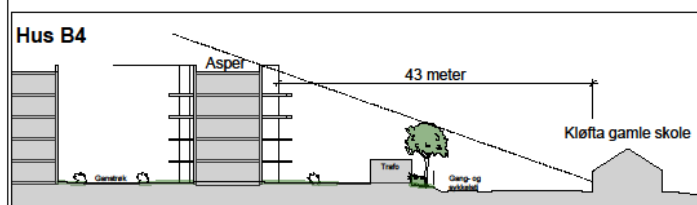
Midt imot fasaden på den gamle skolen, mot Asper, vil det ikke være bebyggelse, men siktlinjer ut mot Bakkedaløen. Dette vil medvirke til at bebyggelsen på Asper ikke virker dominerende. Bebyggelsen på Asper blir også trappet ned til 5 etasjer mot Kløfta gamle skole. Midtpartiet langs Børesrudvegen planlegges med maks 7 etasjer. Pga grunnforhold bør de tyngste husene ligge lengst øst på tomten. Med tanke på fremtidig utvikling av sentrumsområde øst for Asper, mellom Asper og Laakehuset, er det langs Børserudveien man bør legge de høyeste husene. Vi mener derfor at bebyggelsen på Asper blir best ved å opprettholde forslaget med høyest bebyggelse langs Børserudvegen, men trapper denne ned mot Kløfta Gamle skole, for å ta hensyn

Ved også å trekke bebyggelsen unna Trondheimsveien og legge den over 40 meter fra, der den gamle reguleringsplanen gir anledning til å legge bebyggelsen 28 meter fra, tar vi hensyn til Kløfta Gamle skole.

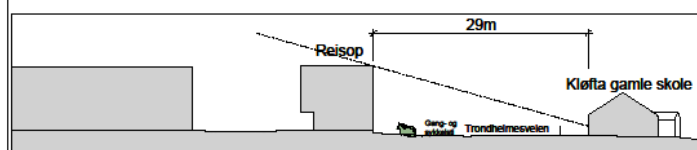
De samme argumenter vil gjelde mot Laakehuset, som ligger over 80 meter fra planlagt bebyggelse på Asper.



Situasjon med snittlinjer



Snitt A-A Snitt gjennom Asper



Snitt gjennom Kløfta Gamle skole

### **Samfunnsmessige konsekvenser**

Illustrasjonsmaterialet viser ca 300 boliger på Asper som bestemt i boligbyggingsprogrammet, samt 17 boliger i Bakkedalen.

Det blir ingen arbeidsplasser på Asper eller i Bakkedalen. Barnehagen på T4 (5-avdelinger) er den eneste serviceinstitusjonen innen området. Området ligger i umiddelbar nærhet til Kløfta sentrum, som har et bredt servicetilbud.

Det er ingen eksisterende bygg som må rives i forbindelse med gjennomføring av planen. Barnehagen og de 317 boligene vil gi en merbelastning på trafikken i Børserudvegen, mens området intern bare har nødvendig trafikk (avfallshåndtering etc)

Med sine 317 boliger vil området øke kundegrunnlaget for Kløfta sentrum og bidra til økt kollektivtrafikk.

Det er ikke lagt inn krav om fjernvarme til bebyggelsen, men kravene i teknisk forskrift til energiøkonomisering gjelder fullt ut.

### **Fremdrift**

Planutformingen legger forholdene til rette for en etappevis utbygging. Etappestørrelsen og tempo i fremdriften er avhengig av etterspørselen etter leiligheter og rekkehus i området.

Boligbyggeprogrammet angir bygging frem til 2030. Barnehagen (T1) kan utbygges separat uavhengig av utviklingen av boligområdet (B1).

Mulig etappevis utbygging:

1. Etablere adkomstvei inn i området og tilknytning til Bakkedalen.
2. 29/20 bygges ut separat og med egen fremdrift uavhengig av B1.
3. Nordre halvdel av parkeringskjelleren etableres, inkl innkjøringen fra Børserudvegen, og husene oppå deles i to byggetrinn, med bebyggelsen langs Børserudvegen som prioritet. Barnehagetomten kan brukes som midlertidig utomhusareal, inntil nordre del av B1 er ferdigstilt. Utbyggingen gir ca 134 boenheter. Punkthusene i vest kan eventuelt bygges for seg (utgjør 20-28 boenheter).
4. Midte tun opparbeides med vannspeil og gode gangforbindelser
5. Barnehagen bygges ut.
6. Søndre halvdel av garasjekjeller etableres, og husene oppå deles i 2 byggetrinn, med bebyggelsen langs Børserudvegen som prioritet. Utbyggingen gir ca 126 boenheter. Punkthusene i vest kan eventuelt bygges for seg (utgjør 21 boenheter).

Fra punkt 3 finnes flere alternativer. Utbyggingsetappene må vurderes mot bl.a marked, sikkerhet under bygging/samtidig bruk av boliger og garasje og byggemetode.

### **Konsekvenser for barn og unge**

Det planlegges en ny barnehage på 4 avdelinger (T1) nord i området.

Kommunens krav til uteoppholdsarealer tilfredsstilles.

B1 er i hovedsak trafikkfritt, bortsett fra nødvendig kjøring.

Det er gangadkomst til Bakkedalen med sine planlagte friarealer og idrettsanlegg

Det er innpasset boliger på terrengnivå som egner seg for familier med barn. Det vil bli mulighet for fri passasje gjennom boligområdet.

### **Universell utforming**

T1: Barnehagen forutsettes universelt utformet inklusiv bygning og uteanlegg.

B1: Boligbebyggelsen forutsettes universelt utformet. Boliginngangene er plassert på terrengplan. Etasjene og kjelleren med parkeringsplasser og boder har heistilgjengelighet. Noen få p-plasser legges inn i området.

Utearealene er relativt flate, alle gangveier har stigning mindre enn 1:20.

De private hagene vil gi naturlige ganglinjer. Inngangene vil bli synlig fra gangstrøket og fra kjørbar gangvei for punkthusene.

### **Risiko og sårbarhetsanalyse**

ROS-analyse er utarbeidet etter DBSs metode.

Vestlig del av tomten ligger innenfor kvikkleirebeltet, med faregrad «Lav». Dette kan gi dårlig områdestabilitet og setningsskader. Den tyngste bebyggelsen bør plasseres lengst øst, og det må ikke etableres fyllinger eller deponier.

Bakkedalen er for øvrig fylt opp, noe som har økt stabilitet for Asper, slik at tiltaket kan planlegges med tilfredsstillende områdestabilitet. Det må allikevel gjennomføres grunnboringer på selve utbyggingsområdet før byggestart, og geotekniske prosjektering må ansvarsbelegges ved søknad om bygging.

Andre alvorlige hendelser som er vist i ROS-analysen er forhold til brannberedskap.

Internveier er dimensjonert for brannvesenets redningsmateriell og det er etablert kontakt med Øvre Romerike brann og redning IKS. Brannvannforsyning må prosjekteres og gjennomføres.

Andre risikomomenter er knyttet til trafikk. Området er planlagt med internvei lagt i sløyfe, slik at rygging med store biler unngås. Det meste av trafikken legges til parkeringskjeller, med adkomst direkte fra Børserudveien. Forlengelse av Børserudveien er prosjektert og utforming er godkjent av Statens Vegvesen. Når det gjelder anleggstrafikk, så må denne planlegges i forhold til byggetrinn, og forslag til eventuelle midlertidige adkomstveier må tas opp med kommunen.

Endringer av planen etter første varsling:

Etter innspill fra Arkitektonisk Råd om mer variasjon i bygningsmassen er bebyggelsen langs Børserudvegen gjort slankere, husene er lagt langs veien og etasjeantall er endret fra 6 etasjer til 5-7 etasjer.

Planområdet ble utvidet etter krav fra Statens Vegvesen og kryssutforming mot Trondheimsvegen.

Endringer av planen etter 1.gangs høring og offentlig ettersyn:

Pga grunnforhold og økte krav til bredde på parkeringsplasser er gjesteparkering lagt til terreng med unntak av inntil 6 gjesteparkeringer i parkeringskjeller.

Teknisk oppbygg er foreslått tillatt som teknisk rom, slik at komponenter kan bygges helt inn, og inspeksjon foregå innendørs. Dette vil gi en finere fasade og være bedre for det tekniske anlegget. Teknisk rom må trekkes min 1 meter tilbake fra fasaden for øvrig.

Anleggsbelte ved krysset Trondheimsvegen/Børserudvegen er utvidet.

Hogst skal unngås i yngleperioden.

Vedlegg:

Reguleringskart

Reguleringsbestemmelser

Situasjonskart

Snitt

Soldiagram

Analyse av bebyggelsesstruktur i området

Analyser av planforslaget

Børserudveien



Illustrasjoner av rekkehusene i Bakkedalen

ROS-Analyse

Landskapsanalyse

Rapport Geoteknikk – *Løvlien Georåd*

Rapport Trafikk og lyd - *ØRP*

Overordnet VA-plan – *Asplan viak*

Uttalelser 11 stk etter varslings, 20 stk etter offentlig ettersyn og utvidet varsel