



## SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
20/20	Formannskapet	11.02.2020
7/20	Kommunestyret	11.02.2020

### SLUTTBEHANDLING AV DETALJREGULERING FOR ASPER, PLAN-ID 417

#### Vedtak

Detaljreguleringsplan for Asper, plan-ID 417, med bestemmelser datert 10.01.2020. vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Under rekkefølgebestemmelser:

Forslag til tilleggslinje under pkt 3.08 (Ny tekst i kursiv)

§ 3.08 Parkering av personbil

Område BBB:

Samlet krav til boligparkering er 1,0 plasser pr leilighet, hvorav minst 0,8 plasser pr boenhet skal plasseres i garasjeanlegg under terreng, *alle p-plasser i garasjeanlegg skal ha infrastruktur for lading av el-biler*. Det skal avsettes 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet. 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Følgende planer oppheves 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 Kommunestyret - 11.02.2020

### Behandling:

Av 45 representanter var 45 til stede, inkludert møtende vararepresentant.

Repr. Martin Stanger (SP) fremmet følgende utsettelsesforslag:

Med henvisning til at kommunedelplan for Kløfta er brutt når det gjelder byggehøyder og tetthet, sendes saken tilbake med beskjed om å innordne seg gjeldende plan.

Votering: Repr. Stangers utsettelsesforslag fikk 11 stemmer (SP, MDG, R, V og 1xAP (Lundberg)) og falt derved mot 34 stemmer som stemte i mot (FrP, H, SV, Krf og 11xAP) som stemte i mot.

Repr. Eirik Ballestad (MDG) fremmet følgende forslag på vegne av MDG, AP, SP, SV, R og V:

Under rekkefølgebestemmelser:

Forslag til tilleggslinje under pkt 3.08 (Ny tekst i kursiv)

§ 3.08 Parkering av personbil

Område BBB:

Samlet krav til boligparkering er 1,0 plasser pr leilighet, hvorav minst 0,8 plasser pr boenhet skal plasseres i garasjeanlegg under terreng, *alle p-plasser i garasjeanlegg skal ha infrastruktur for lading av el-biler*. Det skal avsettes 0,2 gjesteparkeringsplasser pr boenhet. 5% av parkeringsplassene skal være tilrettelagt for bevegelseshemmede.

Repr. Frøydis Myrhaug Danielsen (R) fremmet følgende forslag:

- 1) Nedjustere bolighøyden i hoveddelen B1 Asper til maks 4 etasjer og 150 boenheter (fra 300 boenheter).

Repr. Frøydis Myrhaug Danielsen (R) fremmet følgende forslag:

1. Boligutbyggingen kan først iverksettes etter tilstrekkelig skolekapasitet og kommunal barnehagekapasitet er sikret.
2. Boligutbyggingen kan først iverksettes etter at det er sikret god og trygg skolevei i henhold til Trafikksikkerhetsplanen 2016-2030 Ullensaker kommune.

Votering: Repr. Myrhaug Danielsens forslag nr. 1 fikk 5 stemmer (R og 4xSP (Kjos Sollie, Dahl, Stanger og Berg Hansen)) og falt derved mot 40 stemmer (FrP, AP, H, MDG, SV, Krf, V og 2xSP) som stemte i mot.  
Repr. Myrhaug Danielsens forslag nr. 2 punkt 1 fikk 8 stemmer (R, MDG, 4xSP (Kjos Sollie, Dahl, Stanger og Berg Hansen) og 1xAP (Lundberg)) og falt derved mot 37 stemmer (FrP, H, SV, Krf, V, 2xSP og 11xAP) som stemte i mot.  
Repr. Myrhaug Danielsens forslag nr. 2 punkt 2 fikk 7 stemmer (R, 4xSP (Kjos Sollie, Dahl, Stanger og Berg Hansen) og 2xAP (Furulund og Lundberg)) mot 38 stemmer (FrP, H, SV, Krf, V, 2xSP og 10xAP) som stemte i mot.  
Repr. Ballestads forslag fikk 33 stemmer (MDG, AP, H, SP, SV, Krf, R, V og 1xFrP (Tveit)) og ble derved vedtatt mot 12 stemmer (12xFrP) som stemte i mot.  
Formannskapets innstilling ble enstemmig vedtatt.

## **Saksprotokoll i Formannskapet - 11.02.2020**

### **Behandling:**

Av 11 representanter var 11 til stede, medregnet møtende varamedlemmer.

Repr. Lars Halvor Stokstad Oserud (Sp) fremmet følgende forslag på vegne av Senterpartiet: Med henvisning til at kommunedelplan for Kløfta er brutt når det gjelder byggehøyder og tetthet, sendes saken tilbake med beskjed om å innordne seg gjeldende plan.

Votering: Rådmannens innstilling fikk 9 stemmer (Ap, FrP, H og SV) og ble vedtatt, mot Repr. Stokstad Oseruds forslag som fikk 2 stemmer (Sp) og falt.

### **Vedtak**

Detaljreguleringsplan for Asper, plan-ID 417, med bestemmelser datert 10.01.2020. vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Følgende planer oppheves 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.

## **RÅDMANNENS INNSTILLING**

Detaljreguleringsplan for Asper, plan-ID 417, med bestemmelser datert 10.01.2020. vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 12-12.

Følgende planer oppheves 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, 26.01.2020

Rune Hallingstad  
rådmann

Saksbehandler: Eivin Hansen  
Vedlegg: Reguleringsbestemmelser, datert 10.01.2020  
Plankart, datert 29.1.2020  
Planbeskrivelse  
Analyser av planforslaget  
Støyrapport  
Trafikkanalyse  
Illustrasjonsplan  
Geoteknisk rapport  
Geoteknisk notat  
ROS-analyse  
Sol- og skyggeanalyse  
Overordnet VA-plan  
VA-plan  
Asper snittegning  
Bakkedalen illustrasjoner  
Merknader til offentlig ettersyn, utvidet varsling og NVE trekker innsigelse  
Asper perspektivillustrasjon  
Oppsummering av merknader og rådmannens kommentarer

Saksdokumenter:

## **SAKEN GJELDER**

Planforslaget for Asper inneholder boliger, barnehagetomt og forlengelse av Børserudvegen. Plan 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 variert boligbebyggelse og barnehage. 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 ble gjennomført hos Ullensaker kommune september 2016.

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.

Det ble varslet om planoppstart i januar 2017. Det kom 11 uttalelser til varslingen. Disse er oppsummert og kommentert av forslagsstiller i planbeskrivelsen. Planforslaget ble vurdert av arkitekturrådet 19.9.2018.

Formannskapet vedtok i sak 58/19, 30.4.2019 å legge planforslaget ut til offentlig ettersyn. Det kom inn 11 merknader, inkludert en innsigelse fra NVE.

Etter offentlig ettersyn ble det varslet utvidelse av planområdet, fordi en del av Trondheimsvegen ikke var tilstrekkelig varslet ved oppstart. Oppsummering av merknader og rådmannens kommentarer er vedlagt saken.

De viktigste merknadene er knyttet til temaer som kotehøyder (høyde på bygninger), medvirkning, stengning og omlegging av eksisterende adkomst for gnr/bnr 29/440 og løsning av innsigelse fra NVE.

#### Endringer etter offentlig ettersyn

- Parkeringskravet for BBB-bebyggelsen er endret fra 1,2 til 1 plass per leilighet, hvorav minst 0,8 plasser per boenhet skal plasseres i garasjeanlegg under terreng. Det skal avsettes 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet.
- Grøftearealet i Børserudvegen som grenser til eiendom gnr 29, bnr 440 (nord for regulert adkomst til nevnte eiendom), er endret fra 3 til 1,5 meter for å imøtekomme merknad om trang passasje mellom hjørne på bygning og regulert veg.
- Forbud mot hogst i yngletiden, perioden 15. april – 30. juni, er satt inn i bestemmelsene.
- Følgende bestemmelse for teknisk rom på tak er lagt til (§3.06): «Tekniske rom på tak tillates over maks gesims. Tekniske rom må trekkes minst 1 meter tilbake fra øvrige fasadeliv og være maks 3m høyere enn regulert gesims.»
- I bestemmelsens § 2.06 er følgende endret fra: «Før det gis brukstillatelse til de eiendommene som har sin hovedadkomst via f\_SKV1, og ved ferdigstilling av 150 boliger, skal f\_SKV1 med tilhørende fortau f\_SF1 være opparbeidet i h.h. til reguleringsplanen.» til «skal opparbeides før første brukstillatelse.»
- I §2.07 er følgende strøket «med minst én kjørebredde, eller alternativ og midlertidig adkomst til garasjekjeller være etablert»
- I Plankartet har bussholdeplass har fått endret og riktig arealformål.

#### **BESKRIVELSE AV PLANFORSLAGET**

Planområdet er på 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*

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 oversiktig og ryddig grep av den planlagte bebyggelsen. Utnyttelsesgraden for de ulike delområdene er angitt i % -BYA på plankartet, og fordeler seg slik:

## **VURDERINGER/DRØFTINGER**

### Utnyttelse, boligtype og helhetlig konsept

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 en 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 etterkant av behandlingen i arkitekturrådet.

Rådmannen mener det er riktig med høy utnyttelse på et sentrumsnært areal som har kort veg til offentlig kommunikasjon og sentrumsfunksjoner.

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 er 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 ivare tatt 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 side, 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 tilfredsstille kommuneplanens krav og 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.

#### 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 det viser seg å være vanskelig å ivareta med det planlagte grepet som er gjort i planen. Istedenfor 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

#### 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 1 plass per leilighet, der minst 0,8 plasser per boenhet skal plasseres i garasjeanlegget under bakken. Det skal avsettes 0,2 gjesteparkeringsplasser per boenhet for BBB-bebyggelsen. All gjesteparkering må løses på egen eiendom. 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.

#### 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 ytterligere 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 rammetillatelse 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 forbi areal avsatt til framtidig barnehage 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 for gående og syklende 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

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 sikret areal til barnehage for fremtidig behov.

#### 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. Skolekapasiteten er allerede utfordrende, dette følges opp i egne prosesser. Det er mulig å legge rekkefølgekrav inn i planen om at boligutbyggingen først kan iverksettes etter at tilstrekkelig skolekapasiteten er sikret. Dette har imidlertid ikke vært løftet fram ovenfor utbygger på et tidligere tidspunkt. Skolestruktur må vurderes, og tilstrekkelig kapasitet i skolene på Kløfta må uavhengig av denne utbyggingen styrkes. Kommunen skal bygge en stor barnehage ved skolene. Med denne har barnehagene på Kløfta kapasitet til økt barneantall.

### **KONKLUSJON**

Rådmannen anbefaler at planforslaget vedtas.

Melding om vedtak sendes:

- Saksbehandler