

SAKSUTSKRIFT

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
202/12	Hovedutvalg for overordnet planlegging	27.08.2012
77/12	Kommunestyret	03.09.2012

KOMMUNEDELPLAN KLØFTA - SLUTTBEHANDLING

Vedtak

1. Kommunedelplan for Kløfta med kart og bestemmelser, begge datert 10.08.12, samt planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 14.08.12 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

Ny barnehage i Bakkedalen skal etableres innenfor område T7. I forbindelse med detaljreguleringsplanarbeid for barnehagen skal det tas hensyn til utviklingen av idrettsanleggene i Bakkedalen.

Dyrskuplassen settes av til næringsformål i kommunedelplanen. Det vises for øvrig til HOP-sak 133/12 den 21.05.12.

Kommunen initierer fremstøt mot aktuelle nabo-bedrifter til Dyrskueplassen så raskt som mulig for å få en avklaring. Dersom disse ikke vil kjøpe Dyrskueplassen for det angitte beløp, jf HOP 21.05.12, iverksettes HOPs alternative vedtak om å forestå salg til boligformål.

2. Fremtidig vegløsning på B2 løses ved å utnytte Handelsveien, Kremmersvingen og yttergrensene av B2. Løsningen avklares nærmere mellom partene i detaljplanlegging og fremtidig reguleringsplan for området. Det vises for øvrig til politiske signaler sendt i HOP, og KST om forholdene ved B2 og disse forventes fulgt opp i det videre arbeidet.
3. Hva gjelder fremtidig Tverrvegen mellom Kløfta Øst & Vest vises det til vedtak i HOP 29.08.2011 der det påpekes at denne ses på i rulleringen av kommuneplanen.
4. Trollskogen på Kløfta bevares i sin helhet.
5. Når kommuneplanen rulleres neste gang skal det avsettes areal til en ny videregående skole.

MERKNAD til teksten: I teksten heter det at ..." det avsettes areal eller legges til rette for et framtidig kulturhus i Kløfta sentrum hvor mangfoldet av kultur kan utvikle seg."

Av hensyn til fremtidige løsninger for et mulig flerbrukshus/kulturhus på Kløfta, uten å spesifikt si noe om plassering, foreslås følgende endring av teksten: Ordet .." *sentrum* " .. tas ut.

Rett utskrift

Turi Kobbhaug
Formannskapssekretær

Sendt:

- Saksbehandler til videre forføyning

Saksprotokoll i Kommunestyret - 03.09.2012 - rettet ihht. vedtak i KST-sak 94/12 fra møte 08.10.12

Behandling:

Repr. Arne Arnesen (AP) ba om å få sin habilitet vurdert. Representanten ble enstemmig erklært inhabil. Repr. Anne Grethe Borgen (AP) tok sete.

Av 45 representanter var 45 tilstede medregnet møtende vararepresentanter.

Hovedutvalg for overordnet planlegging tok saken foreløpig til orientering og fremmet derved ingen innstilling.

Repr. Lise Kragset Furuseth (KrF) fremmet flg. forslag:
Trollskogen på Kløfta bevares i sin helhet.

Repr. Tom Staahle (Frp) fremmet flg. forslag:

1. Som Rådmannens innstilling med følgende unntak.
2. Fremtidig vegløsning på B2 løses ved å utnytte Handelsveien, Kremmersvingen og yttergrensene av B2. Løsningen avklares nærmere mellom partene i detaljplanlegging og fremtidig reguleringsplan for området. Det vises for øvrig til politiske signaler sendt i HOP, og KST om forholdene ved B2 og disse forventes fulgt opp i det videre arbeidet.
3. Hva gjelder fremtidig Tverrvegen mellom Kløfta Øst & Vest vises det til vedtak i HOP 29.08.2011 der det påpekes at denne ses på i rulleringen av kommuneplanen..

Repr. Eva Gullichsen (AP) fremmet flg. forslag:
- Tillegg til avsnitt 3 i rådmannens innstilling (etter det rådmannen har forfattet) - **jf Tom Staahles forslag pkt 1:**

Dyrskueplassen settes av til næringsformål i kommunedelplanen. Det vises for øvrig til HOP-sak 133/12 den 21.05.12.

NYTT forslag etter denne setningen, som lyder som følger:

Kommunen initierer fremstøt mot aktuelle nabo-bedrifter til Dyrskueplassen så raskt som mulig for å få en avklaring. Dersom disse ikke vil kjøpe Dyrskueplassen for det angitte beløp, jf HOP 21.05.12, iverksettes HOPs alternative vedtak om å forestå salg til boligformål.

Nytt pkt 4 - Område B12 (Trollskogen) tas ut av planen, og bevares i helhet som natur-, landbruk- og friluftsområde

MERKNAD til teksten: I teksten heter det at ..." det avsettes areal eller legges til rette for et framtidig kulturhus i Kløfta sentrum hvor mangfoldet av kultur kan utvikle seg."

Av hensyn til fremtidige løsninger for et mulig flerbrukshus/kulturhus på Kløfta, uten å spesifikt si noe om plassering, foreslås følgende endring av teksten:

ordet .." *sentrum* " .. tas ut.

Repr. Tim Holmvik (H) fremmet flg. forslag:
Når kommuneplanen rulleres neste gang skal det avsettes areal til en ny videregående skole.

Votering: Repr. Lise K. Furuseths forslag ble vedtatt med 23 mot 22 stemmer.
 Repr. Staahles forslag ble enstemmig vedtatt.
 Repr. Eva Gullichsens forslag (med unntak av pkt. 4) ble enstemmig vedtatt.
 Repr. Holmviks forslag ble enstemmig vedtatt.

Saksprotokoll i Hovedutvalg for overordnet planlegging - 27.08.2012

Behandling:

Av 11 representanter var 11 til stede.

Repr, Tom Staahle (Frp) fremmet flg. forslag:
Saken tas til foreløpig orientering.

Votering: Repr. Staahles forslag ble enstemmig anbefalt.

Innstilling

Saken tas til foreløpig orientering.

RÅDMANNENS INNSTILLING

Kommunedelplan for Kløfta med kart og bestemmelser, begge datert 10.08.12, samt planbeskrivelse med konsekvensutredning datert 14.08.12 vedtas med hjemmel i plan- og bygningsloven § 11-15.

Ny barnehage i Bakkedalen skal etableres innenfor område T7. I forbindelse med detaljreguleringsplanarbeid for barnehagen skal det tas hensyn til utviklingen av idrettsanleggene i Bakkedalen.

Dyrskuplassen settes av til næringsformål i kommunedelplanen. Det vises for øvrig til HOP-sak 133/12 den 21.05.12.

Ullensaker, 17.08.2012

Arne Bruknapp
rådmann

Saksbehandler: Anne Catherine Ekroll

Vedlegg:

1. Arealplankart, datert 10.08.12
2. Planbestemmelser med retningslinjer, datert 10.08.12
3. Planbeskrivelse med konsekvensutredning, datert 14.08.12
4. Brev til Ingar F. Asper, datert 16.08.12
5. Brev til Statfram vel v/ Ulf Didriksen, datert 16.08.12
6. Høringsuttalelser avgrenset høring, ny barnehage i Bakkedalen:
 - Statfram vel, datert 07.08.12
 - Egar Foss m.fl., datert 20.07.12
 - Statfram vel, datert 17.07.12
7. Høringsbrev til beboere i Statframvegen mfl., datert 18.06.12
8. Brev fra Ingar F. Asper, datert 19.07.12
9. Brev fra enhet for plan og næring til Ingar F. Asper, datert 02.07.12
10. Saksutskrift HOP-sak 147/12, 04.06.12, *Kommunedelplan Kløfta - sluttbehandling*
11. Sammendrag av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer fra 2. gangs høring, datert 15.05.12
12. Kopi av brev til Akershus Fylkeskommune fra Kløfta kulturstikomite, datert 15.04.12
13. Saksutskrift HOP-sak 83/12, 26.03.12, *Kommunedelplan Kløfta – avklaringer før sluttbehandling*
14. E-post fra adv. Huseby på vegne av Sverre Kværner mfl. datert 23.03.12
15. Høringsuttalelser 2. høringsrunde:
 - ROM Eiendom, 09.12.11
 - Beboere Bakke Søndre v/ Paul Løvland, 16.01.12
 - Fellesuttalelse fra 4 barnehager, 16.01.12
 - Even Schøyen, 24.01.12
 - Ullensaker bondelag, 02.02.12
 - Kløfta IL, 05.02.12
 - Beboere i Kremmersvingen v/ Arve Brekkhus, 05.02.12
 - Kløfta Arbeiderpartilag, 05.02.12
 - Ingar Fjeldstad Asper, 03.02.12
 - Statens vegvesen, 06.02.12 og 15.02.12
 - Ullensaker KRF,
 - Forsvarsbygg, 11.01.12
 - Kløfta vel, 03.02.12
 - Beboere på Holmsmoen, 03.02.12
 - Adv. Dyvik på vegne av Terje Olav Rød, 03.02.12
 - Hroar Kværner, 24.01.12
 - NVE, 07.02.12
 - Fylkesmannen i Oslo og Akershus, 06.02.12
 - Akershus fylkeskommune, fylkesutvalgets vedtak, 06.02.12
 - Ullensaker Venstre, 06.02.12
 - Jernbaneverket, 21.02.12
 - Troll boligutvikling AS, 17.02.12
16. Saksutskrift HOP-sak 271/11, 28.11.11, *Kommunedelplan Kløfta – nytt offentlig ettersyn*
17. Saksutskrift HOP-sak 199/11, 29.08.11, *Kommunedelplan Kløfta 2011-2020 – sluttbehandling*
18. Sammendrag av høringsuttalelser med rådmannens kommentarer fra 1. gangs høring, datert 16.08.11
19. Saksutskrift HOP-sak 123/11, 30.05.11, *Kommunedelplan Kløfta 2011-2020 – avklaringer før sluttbehandling*

Saksdokumenter:

SAKEN GJELDER

Hovedutvalget for overordnet planlegging, HOP, vedtok den 28.11.11 i sak 271/11 å legge forslaget til kommunedelplan for Kløfta ut til nytt offentlig ettersyn, høringsfristen ble satt til 6. februar 2012. Forslaget til kommunedelplan var utlagt til offentlig ettersyn første gang våren 2011, jf. HOP-sak 53/11.

Planlagt sluttbehandling i juni 2012 ble avbrutt etter HOPs behandling 04.06.12 da det kom fram opplysninger om at grunneiere til fellesarealet i Statframvegen ikke var blitt tilskrevet ved 2. gangs offentlig ettersyn, og dermed ikke varslet om forslag til lokalisering av en ny barnehage ved Bakkedalen. Det er nå gjennomført en egen høring for disse, høringsuttalelsene følger vedlagt. Kommunedelplanen for Kløfta fremmes nå for sluttbehandling.

Nærmere om planprosessen

Kommunedelplanen er forankret i samfunnsdelen i gjeldende kommuneplan, vedtatt 16. juni 2008. Arbeidet med kommunedelplanen for Kløfta startet opp ved årsskiftet 2009/2010. Planprogrammet ble fastsatt av HOP i sak 45/10 den 08.03.10. Rådmannen har forelagt planforslaget for HOP for temadrøftinger underveis i planarbeidet.

I den første høringsrunden kom det inn 38 høringsuttalelser i forbindelse med det offentlige ettersynet av planforslaget. Fylkesmannen i Oslo og Akershus, Akershus fylkeskommune v/ Fylkesutvalget og Jernbaneverket fremmet *innsigelser* til planen.

Innsigelsen fra *Fylkesmannens landbruksavdeling* og fra *Akershus fylkeskommune v/ Fylkesutvalget* gjaldt omgjøring fra LNF-formål til boligformål for området «Tvester», øst for dagens byggesone. Innsigelsene i første høringsrunde ble avklart i HOP-sak 123/11, 30.05.11, ved at innsigelsene ble tatt til følge. Området opprettholdes med LNF-formål og innsigelsen falt med det bort. Innsigelsen fra *Jernbaneverket* omhandlet forslag om endring av formål for parkeringsarealene ved jernbanen fra samferdsels- til sentrumsformål. Etter dialog med Jernbaneverket ble samferdselsformål for arealene opprettholdt, jf. kommuneplanen, og innsigelsen var med det løst, jf. HOP-sak 123/11 og HOP-sak 199/11.

I den andre høringsrunden kom det inn 22 høringsuttalelser, men ingen innsigelser.

Høringsuttalelsene fra den andre høringsrunden følger saken vedlagt i sin helhet sammen med et eget dokument der høringsuttalelsene er oppsummert og kommentert. Vedlagt følger også et dokument der høringsuttalelsene fra den første høringsrunden er oppsummert og kommentert, disse fulgte også som vedlegg til HOP-sak 199/11.

VURDERINGER/DRØFTINGER

Om planarbeidet – beskrivelse av planen

I arbeidet med kommunedelplanen er det i tråd med føringene i kommuneplanen, blitt lagt vekt på følgende utfordringer/temaområder:

- Kulturhistorie
- Grønnstruktur og offentlige rom
- Sentrumsområdet
- Fortetting
- Handel og næring
- Trafikk

I tillegg er kommunens satsningsområder, kultur, folkehelse og universell utforming, søkt ivaretatt i planen.

Medvirkning

Det har blitt lagt stor vekt på medvirkning i planarbeidet. Det er gjennomført åpne møter om planarbeidet, temamøter, en frokost for næringslivet med næringskomiteen som arrangør, utstilling på Romerikssenteret med postkortaksjon og en foto-/ tegnekonkurranse.

Tettstedsavgrensning

Gjeldende byggesone på Kløfta opprettholdes i all hovedsak i kommunedelplanen. Tettstedet Kløfta er kompakt og har en naturlig avgrensning mot de omkringliggende landbruksområdene.

Utbyggingsmønster

Kløfta har i dag store boligområder med eneboliger og rekkehus. I gjeldende kommuneplan er jordbruksområder innenfor byggesonen avsatt til framtidige boligområder. Dette er videreført i kommunedelplanen (områdene B1 til B6). I de sentrumsnære områdene er det i kommunedelplanen lagt til grunn et konsentrert utbyggingsmønster, dvs. at områdene kan bebygges med lavblokker og konsentrert småhusbebyggelse. Det åpnes også for mer bymessig boligbebyggelse innenfor områder avsatt til sentrumsformål. Et slikt utbyggingsmønster bidrar til å bygge opp under kollektivknutepunktet ved at det blir enklere for flere å reise kollektivt. Når det gjelder byggehøyder foreslås en videreføring av blokkbebyggelse langs jernbanen, fra Olstadmoen og sørover, med 3-4 etasjer og en nedtrapping av byggehøyden ut mot Trondheimsvegen. Det åpnes også for boligblokker med opptil 6 etasjer på Kløfta stadion og område B1 Asper/Reisop. Forhold vedrørende byggehøydene for Asper/Reisop utdypes senere i saksframlegget. I området B8 ved Bakke skole og for deler av område B4 Willersrudjordet kan det tillates byggehøyder på 3-4 etasjer.

I gjeldende kommuneplan er sentrumsavgrensningen på Kløfta omfattende og noe utflytende. I kommunedelplanen er sentrumsavgrensningen tydeliggjort. Hovedtyngden av sentrum er definert vest for jernbanen. Det meste av handelen samt andre publikumsrettede tjenester, bør foregå innenfor denne delen av sentrum. I sentrum legges det også til rette for bymessig boligbygging, kulturaktiviteter osv. Et mer avgrenset sentrumsområde vil på sikt innebære flere aktiviteter på et mindre område, noe som legger til rette for mer liv i sentrum. Byggehøyde på 2-4 etasjer anses som norm for sentrumsområdene. Innenfor deler av felt S1, S2, S3, S4 og de deler av S5 som ligger langs jernbanen kan det vurderes bebyggelse på opptil 5 etasjer.

Trafikkanalyse – framtidige vegstruktur

Det er utarbeidet en egen trafikkanalyse til planarbeidet. Hovedkonklusjonen i analysen viser at det på sikt må etableres en ny tverrvegforbindelse, øst-vest, under jernbanen på Kløfta. En slik ny tverrvegforbindelse bør sees i sammenheng med etableringen av en sentrumsring bestående av dagens Børserudveg og forlengelsen av Børserudvegen sørover fra krysset med Gjerdrumsvegen til Trondheimsvegen, samt Trondheimsvegen. Kongsvingervegen på strekningen E6 – Trondheimsvegen med tilhørende kryss utgjør en framtidig, trafikal utfordring på Kløfta i følge trafikkanalysen. For å sikre kapasitet ved økt befolkningsvekst, utover 9500 innbyggere, bør nevnte vegstruktur etableres.

Tverrvegforbindelsen var tatt inn i planen ved førstegangs høring, men ble tatt ut igjen i forkant av 2. gangs høring av kommunedelplanen. Statens vegvesen fremmet innsigelse, med forbehold om Fylkesutvalgets tilslutning, til planens forslag om å ta den foreslåtte tverrvegforbindelsen ut av planen. Etter at forslaget ikke fikk tilslutning i Fylkesutvalget,

trakk Statens vegvesen innsigelsen i brev datert 15.02.12. Statens vegvesen anbefalte kommunen å markere trasealternativer med hensynssoner i plankartet slik at arealene ikke blir bygd ned før framtidig vegtrase er fastsatt. Problemstillingene vil det bli arbeidet nærmere med i forbindelse med rulleringen av kommuneplanen, jf. HOP-sak 199/11. Det vises for øvrig til avklaringer i HOP-sak 199/11, 28.08.11.

Gang- og sykkelveger

De aller fleste innbyggerne på Kløfta bor innenfor en radius på 1,5 km fra stasjonen. De korte avstandene innenfor tettstedet, sammen med et relativt flatt landskap gjør Kløfta spesielt velegnet for gående og syklende. Det er viktig at arbeidet med tilrettelegging for gående og syklende videreføres i framtidig planarbeid. Opprettelse av flere gang- /sykkelveger står sentralt i et folkehelseperspektiv, men det vil også redusere belastningen på vegsystemet, øke trafikksikkerheten, og slik bidra til økte bokvaliteter.

I kommunedelplanen videreføres planlagte gang- /sykkelveger, fortau og turvegforbindelser fra kommuneplanen. Og det er også lagt inn noen nye forbindelser for å gjøre gang- /sykkelvegene mer sammenhengende. Det er knyttet rekkefølgebestemmelser til flere av dem. Det vises for øvrig til det pågående arbeidet med en ny trafikksikkerhetsplan.

Vegprofiler

Det er utarbeidet vegprofiler for alle hovedvegene på Kløfta. Vegprofilene er illustrert og fremkommer av retningslinjene til planbestemmelsene. Vegprofilene tar utgangspunkt i det arbeidet som ble gjort i forbindelse med planarbeidet til sykkelbyen Kløfta. Profilene for de ulike vegene tar hensyn til gående og syklende på ulike måter. Innenfor sentrumsområdet, der det forutsettes nedsatt kjørehastighet skal det etableres egne sykkelfelt i vegbanen, mens det utenfor sentrum blir en kombinasjon av fortau og gang-/sykkelveger. For å underbygge det grønne inntrykket av Kløfta er det lagt inn en trerekke på den ene siden av vegen for Trondheimsvegen, Kongsvingervegen og Børserudvegen i sentrum. Der det finnes eksisterende beplantning f.eks. i hager tilknyttet bevaringsverdig bebyggelse, kan dette vurderes å erstatte trerekken tegnet i profilene. Det er til sluttbehandlingen av kommunedelplanen tatt inn en setning i retningslinjene, § 10 *Samferdselsanlegg*, om vurdering av bruken av vegprofilene.

Parkering

I forslaget til kommunedelplan ble det foreslått maksimumsnormer for parkering innenfor området avsatt til sentrum, mens det ble foreslått minimumsnormer innenfor tettstedet for øvrig. Akershus Fylkeskommune v/ Fylkesutvalget ber i sin uttalelse i første høringsrunde om at det ikke brukes minimumsnormer for parkering utenfor sentrum. De ønsker maksimumsnormer som i sentrum. Bestemmelsen ble justert etter dette, jf. HOP-sak 199/11, ved at begrepet «minimumsnorm» ble erstattet med «norm» for områdene utenfor sentrum. Det er ikke ønskelig med maksimumsnormer utenfor sentrum ettersom det kan åpne for boligetableringer uten parkeringsplasser. Maksimalnormer for sentrum opprettholdes. I samme bestemmelse er det føyd til normkrav for sykkelparkering for ansatte ved skolene.

Grønnstruktur

Det har gjennom hele planarbeidet stått som en sentral problemstilling å sikre befolkningen på Kløfta en attraktiv og sammenhengende grønnstruktur. Tettstedet er omkranset av verdifulle jordbruksområder/kulturlandskap, med begrenset tilknytning til skog. Det ble derfor gjort en registrering av eksisterende grønnstruktur, stier, mindre skogsområder, gang-/sykkelveger, balløkker med mer, innledningsvis i planarbeidet. På bakgrunn av denne registreringen ble det utarbeidet et kart som viser nåværende og mulig framtidig grønnstruktur, kartet fremkommer av planbeskrivelsen.

Det fremkommer av kommunedelplanen at Holtløkka, som er et mindre skogsområde i nordvest, og det meste av skogsområdet sør for Bakke søndre, er sikret som nye framtidige tur- og rekreasjonsområder ved at områdene i planen er avsatt med framtidig grønnstrukturformål. Det samme gjelder for nedlagte Hilton barnepark. I planbestemmelsene er det også sikret mulighet for en mindre park i sentrum, samt et framtidig torg.

Kulturminner – Kløftas særpreg

Den framtidige utviklingen av Kløfta, der Kløftas særpreg skal videreføres, har stått sentralt i planarbeidet. Tidlig i planprosessen ble det utarbeidet en kulturhistorisk stedsanalyse for Kløfta, og omkringliggende områder. I analysen vurderes de enkelte delområdene på Kløfta med hensyn på bygninger, bygningsmiljøer, gravhauger og andre relevante kulturhistoriske temaer. Hovedkonklusjonene i dette arbeidet er tatt inn i kommunedelplanen og er synliggjort med hensynssoner i plankartet samt med egne planbestemmelser og retningslinjer.

Ny bebyggelse må forholde seg til den verneverdige bebyggelsen, og det fremkommer av planbestemmelsene at småhuspreget langs Trondheimsvegen fra både nord og sør skal videreføres.

Prognoser for vekst

Pr. 31.12.11 bodde det 7.342 personer på Kløfta. Kløftas befolkning har med det økt med ca. 2.300 innbyggere i årene fra 2000 til 2011. Den årlige befolkningsveksten på Kløfta fra år 2000 har i gjennomsnitt hvert på ca. 200 nye innbyggere.

Kommunedelplanen legger til rette for en vekst som kan gi Kløfta inntil 9.500 innbyggere, men det er vanskelig å tidfeste hvor raskt utviklingen vil gå. I gjeldende boligbyggeprogram er det åpnet for bygging av ca. 900 nye boliger før 2016 og ca. 670 boliger etter 2016 på Kløfta. Det er en betydelig overkapasitet i boligbyggeprogrammet. Overkapasiteten er nødvendig for at måltallet i kommuneplanen om 350 nye boliger årlig i Ullensaker (ca. 50 av disse på Kløfta) skal nås.

På Kløfta er det i dag ca. 570 barnehageplasser, og kapasiteten er fullt utnyttet. I underkant av 9 % av befolkningen på Kløfta er pr. i dag i aldersgruppen 0-5 år. Dersom befolkningen øker fra dagens 7.342 innbyggere (31.12.11) til 9.500 innbyggere med samme alderssammensetning, innebærer det en økning i behovet for barnehageplasser fra dagens ca. 570 til ca. 800. I kommunedelplanen er det avsatt areal til 3 nye barnehager. Dette utdypes senere i saksframlegget.

Alle de tre Kløfta skolene er bygd ut eller er i ferd med å bli bygd ut til å kunne ta imot 500 elever hver. I dag har skolene fra i underkant av 350 elever til i underkant av 400 elever. Dagens skoler kan bygges ut videre slik at de kan ta i mot opp mot 750 elever hver.

Mange problemstillinger har blitt vurdert i løpet av arbeidet med kommunedelplanen. Det er utarbeidet konsekvensutredning for alle vesentlige endring. Planbeskrivelsen og konsekvensutredningen er justert og oppdatert til sluttbehandlingen. Nedenfor følger en gjennomgang av enkelt områder og andre endringer:

Utnyttelse av Kløfta stadion og Dyrskuplassen

Kløfta stadion er i begge høringsforslagene foreslått avsatt til boligformål, mens Dyrskuplassen er foreslått med næringsformål. I kommuneplanen er Kløfta stadion avsatt til sentrumsformål, mens Dyrskuplassen også her er avsatt til næringsformål.

I den første høringsrunden kom det inn høringsuttalelser fra Kløfta IL, Felleskjøpet Agri og Auctus Eiendom (A-K Maskiner). Kløfta IL ønsker at også Dyrskuplassen avsettes til boligformål, mens næringsaktørene ønsker utvidelsesmuligheter for tilliggende næringsvirksomhet. De er i tillegg skeptiske til å etablere boliger så nært opptil eksisterende næringsområder. Det ble i etterkant av høringen gjennomført møter med de berørte.

HOP behandlet denne problemstillingen i sak 199/11 den 29.08.11. Vedtaket innebærer at planforslaget ikke blir endret. Følgende ble vedtatt:

Kløfta stadion avsettes til boligformål med høy utnyttelse. Dyrskuplassen avsettes til næringsformål. Det initieres et salg av Dyrskuplassen til høyest mulig pris. Dersom næringsaktører ikke benytter mulighetene til å kjøpe Dyrskuplassen iverksettes nødvendige grep for å avsette området til boligformål med høy utnyttelse ved neste rullering evt. ved reguleringsplan for B7 (Kløfta stadion). Inntektene fra salget av Dyrskuplassen benyttes til fullfinansiering av Bakkedalen prosjektet i samarbeid med Kløfta IL.

Enhet for utbygging fremmet sak vedrørende salg av Dyrskuplassen for HOP 21. mai 2012, sak 133/12. HOP vedtok da følgende: «*Det startes regulering av næring og bolig parallelt med sikte på å få avklart utnyttelse av hele området, inkludert idrettsplassen, som grunnlag for takst og salg av Dyrskueplassen.*» Vedtaket innebærer ikke at kommunedelplanens formål for området endres til sluttbehandlingen. Dette ville innebære krav om nytt offentlig ettersyn.

Framtidig boligområde B12 – Kløfta sør og tilliggende skogsområde

Skogsområdet sør for Bakke søndre, jf. tidligere beskrivelse i saksframlegget, er på totalt ca. 26 dekar. Ved førstegangs høring ble det foreslått avsatt et boligområde på ca. 30 dekar, B12, i dette området sør for Bakke Søndre. Omlag 15 dekar av boligområdet er skog, resten er dyrket jord. Innenfor B12 var et mindre område foreslått til grønnstrukturformål. Det var ikke forslag om endring for det resterende skogsområde (oppretholdt som «landbruks, natur- og friluftformål, LNF-formål»).

Det kom mange høringsuttalelser som pekte på betydningen av dette skogsområdet som lek-, friluft- og rekreasjonsområde, og som ønsket at det skulle bevares i sin helhet. I sak 199/11, 29.08.11, vedtok HOP at det framtidige boligområdet kun skulle omfatte den delen av arealet som var dyrket, skogsområdet skulle opprettholdes. Dette ble noe justert ved utleggelse til nytt offentlig ettersyn i desember 2011. B12 ble da utvidet med 5 dekar av skogsarealet, til ca. 20 dekar i samsvar med ønske fra utbygger. Det resterende skogsområdet på ca. 21 dekar ble samtidig foreslått avsatt til framtidig grønnstrukturformål.

Grønnstrukturformål vil bidra til å sikre skogen for framtiden som leke-, friluft- og rekreasjonsområde for befolkningen på Kløfta. Grønnstrukturformål vil likevel ikke være til hinder for ordinær skogsdrift hvor friluftinteressene hensyntas. Det er ikke tatt inn restriksjoner i forhold til skogsdriften i planbestemmelsene. Det kom ikke inn nye momenter i den andre høringsrunden. Framtidig boligområde B12 blir da på ca. 20 dekar, mens det resterende skogsområdet på ca. 21 dekar er avsatt til grønnstrukturformål, jf. HOP-sak 83/12 den 26.03.12.

Boligområde B1 – Asper/Reisop

Området B1, Asper/Reisop, er et framtidig boligområde som pr i dag er ubebygget. Potensialet er opp mot 300 boenheter. Området ligger mellom Bakkedalen og Trondheimsvegen, og nord for Vesong ungdomsskole. Området er regulert i reguleringsplanen «Asper/Reisop» fra 2006. I begge høringsrundene har det kommet uttalelser til dette området vedrørende byggehøyder, utnyttelse av området, samt rekkefølgekrav.

Kløfta Vel fremmet i 2007 et innbyggerinitiativ med krav om endring av reguleringsplanen for Asper/Reisop for Herredstyret. Saken ble behandlet av Herredstyret 02.02.09, sak 11/09, der man i vedtaksform utsatte behandlingen til arbeidet med kommunedelplanen for Kløfta. Innbyggerinitiativet ble behandlet i HOP-sak 47/11, 14.02.11 i forbindelse med utleggelse av kommunedelplanen til offentlig ettersyn. Initiativet ble ikke tatt til følge.

Området er vurdert egnet for høy utnyttelse. I kommunedelplanen legges det til rette for byggehøyder inntil 6 etasjer noe som også er i overensstemmelse med gjeldende reguleringsplan for området. Kommunedelplanen åpner ikke for at hele området skal kunne bebygges med 6 etasjer, men at enkeltbygg/delområder kan bebygges med inntil 6 etasjer. Arealet ligger gunstig til i forhold til kollektivknutepunktet, det har direkte kontakt til skolene og grøntarealene i Bakkedalen.

Før området kan bebygges må det utarbeides en detaljreguleringsplan innenfor de rammer som framkommer av kommunedelplanen. Detaljreguleringsplanen vil fastsette de endelige byggehøydene innenfor området. Ved utarbeidelse av detaljreguleringsplanen skal det også tas hensyn til omkringliggende bebyggelse. Ved utforming av eiendommen er det viktig å utnytte tomtens åpenhet og solforhold mot vest. I bestemmelsene er det satt krav om at bebyggelsen må utformes på en måte som ikke hindrer sikten ut i landskapet vestover fra Trondheimsvegen og den framtidige Børserudvegen. Det må videre åpnes for gode gang- og sykkelforbindelser for allmennheten gjennom området.

En av grunneierne i området, Ingar F. Asper, viser i høringsuttalelser datert 06.05.11 og 06.02.12, til at rekkefølgebestemmelsene i kommunedelplanen er mer omfattende enn de som er nedfelt i den inngåtte utbyggingsavtalen mellom kommunen og grunneierne fra 2006. Problematikken ble belyst i HOP-sak 83/12, 26.03.12, men gjentas her til sluttbehandlingen.

Rekkefølgekrav - infrastruktur

Ved utarbeidelsen av planforslaget ble det lagt inn rekkefølgekrav for ulike infrastruktur for de fleste framtidige utbyggingsområdene innenfor planområdet. Utarbeidelsen av rekkefølgekravene har tatt utgangspunkt i de behov Kløfta som tettsted har, og vil få, med den ventede befolkningsveksten.

Områdene S3 og S4 er avsatt til sentrumsformål i planforslaget, jf. planbestemmelsene § 6.2. S3 og S4 ligger nordøst for B1, Asper/Reisop, ut mot Trondheimsvegen i øst og Gjerdrumsvegen i nord. Disse områdene består av både bebygde og ubebygde arealer. Områdene kan gis en variert utnyttelse med en kombinasjon av næring, tjenesteyting, kulturtilbud og boliger.

I kommunedelplanen er det foreslått følgende rekkefølgekrav til området B1, Asper/Reisop og sentrumsområdene S3 og S4:

- Forlengelse av Børserudvegen fra Gjerdrumsvegen sørover til Trondheimsvegen (gjelder B1, S3 og S4)

- Gangveg i Bakkedalen nordover til Gjerdrumsvegen (gjelder B1 og Bakkedalsanleggene)
- Fortau langs Trondheimsvegen sørover fra Gjerdrumsvegen (gjelder S3 og S4)

Ingar Fjeldstad Asper, som er en av flere eiere av områdene B1, S3 og S4, er i sin høringsuttalelse, datert 03.02.12, opptatt av de rekkefølgekrav som er foreslått til disse områdene. Han påpeker i sin høringsuttalelse at utbyggingsprosjektet B1 ikke kan bære de kostnadene som planforslaget legger opp til.

De problemstillingene Asper viser til i sin høringsuttalelse ble gjennomgått og avklart i HOP-sak 83/12, 26.03.12. Planbestemmelsene § 4, 7. ledd vedrørende rekkefølgekrav om etablering av gangforbindelse fra Gjerdrumsvegen og sørover i Bakkedalen er endret i samsvar med vedtaket. Dette kravet ligger nå kun på etableringen av idrettsanleggene og ikke på utviklingen av boligområde B1 Asper/Reisop. Tilsvarende endring er gjort i § 12 som omhandler bruk av utbyggingsavtaler.

Det ble avholdt et møte med Asper i juni 2012, og i etterkant av møtet fikk han også et skriftlig svar på sin henvendelse, brev datert 02.07.12 (vedlegg til saken). Asper på sin side har fulgt opp saken med et nytt brev av 19.07.12, som også følger vedlagt.

I sin siste henvendelse påpeker Asper at kommunen påvirker og styrer hvilke utbyggingsprosjekter som skal realiseres gjennom forskjellig omfang av rekkefølgekrav. Han mener det er urimelig at private grunneiere alene skal bære kostnadene for nye trafikkårer på Kløfta som forlengelsen av Børserudvegen. Rådmannen understreker at nevnte rekkefølgekrav er pålagt samtlige grunneiere innenfor områdene B1, S3 og S4. Asper påpeker at slike nye vegforbindelser krever flere finansieringskilder og viser til både kommunen, Statens vegvesen og større utbyggere i den forbindelse. I rekkefølgebestemmelsene til kommunedelplanen er bare private grunneiere nevnt. Asper ber om at det i kommunedelplanen tas inn forutsetninger om at flere skal stå for opparbeidelse og bekostning av nye veger mm. Han ber også om at kommunen gjør nødvendige avklaringer når det gjelder prinsipper for fordeling av kostnader for disse prosjektene.

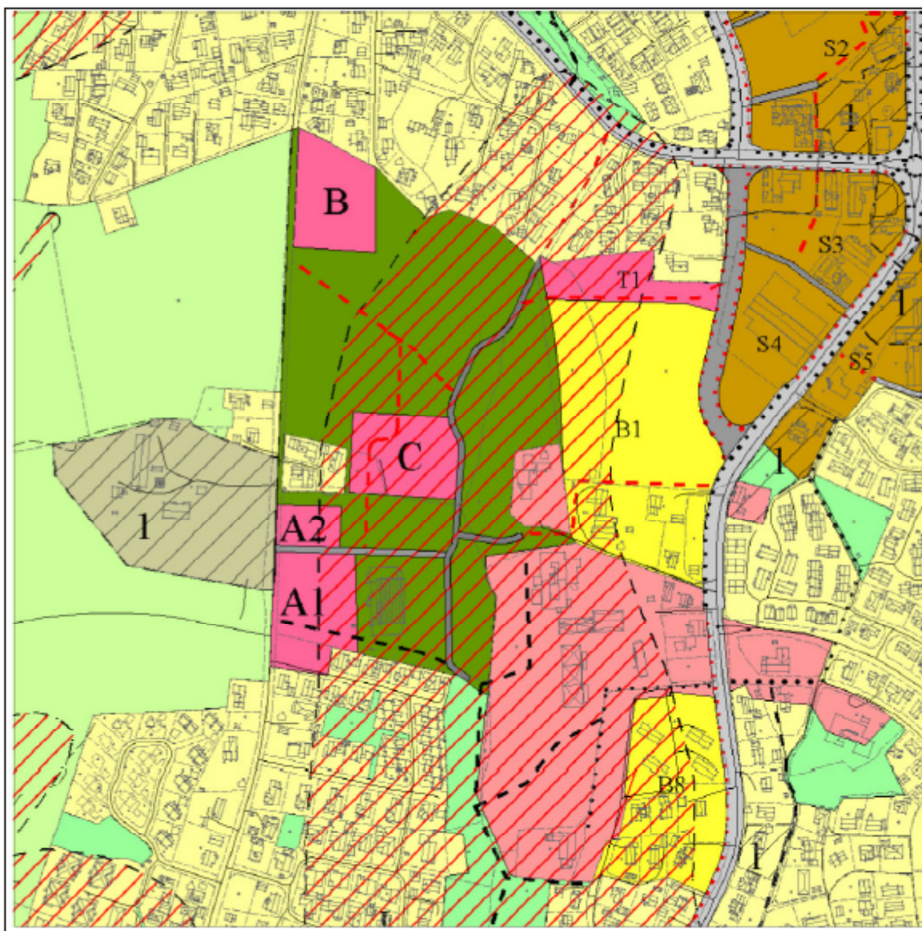
Utformingen av rekkefølgekravene til kommunedelplanen for Kløfta er i tråd med tilsvarende krav i andre kommunedelplaner. Børserudvegen, nord for Gjerdrumsvegen, er i dag en kommunal veg, og framtidig forlengelse av Børserudvegen er regulert til offentlig veg i vedtatt reguleringsplan for Kløfta sentrum. Det vil være naturlig at en ferdigstilt Børserudveg, sør for Gjerdrumsvegen, vil kunne bli en kommunal veg. Bidrag fra Statens vegvesen kan derfor ikke påregnes. Rådmannen vil imidlertid peke på at det i henhold til kap. 18 i plan- og bygningsloven kan kreves refusjon av utlegg til vegbygging, vann og avløp mv. Når vegen/fortau etc. skal bygges kan utbygger varsle og lage en sak om refusjon på de eiendommene innenfor planområdet som blir berørt av de nye veganleggene. Kommunen skal godkjenne planer før utførelsen, kostnadsoverslag og forslag til fordeling. Asper er orientert om dette i brev fra kommunen datert 16.08.12.

Barnehage

Nye barnehager bør ha et areal på mellom 7 og 8 dekar, slik at de kan ta imot fra 120 til 150 barn. I den første høringsrunden ble det foreslått avsatt areal til tre nye barnehager, samt areal til utvidelse av eksisterende Kløfta barnehage. Forslaget innebar mulighet for etablering av ca. 350-400 nye barnehageplasser. Muligheten for utvidelse av Kløfta barnehage, samt forslaget om ny barnehage i området B2 – Kværner ble tatt ut av planforslaget før den andre høringsrunden pga. innkomne høringsuttalelser, jf. sak 271/11.

Til den andre høringsrunden ble forslagene om nye barnehager T1 – Asper/Reisop (6,3 dekar) og T6 – Willersrudjordet (7 dekar) opprettholdt. Det ble i tillegg foreslått ulike alternativer for lokalisering av en ny barnehage i Bakkedalen. Barnehagen i Bakkedalen skal delvis erstatte dagens barnehage i Kløftahallen, men den skal også bidra til flere barnehageplasser på Kløfta. Kløftahallen barnehage er i lokaler som ikke er bygd til barnehage og de betraktes som lite hensiktsmessige rent driftsmessig.

Da kommunedelplanen ble lagt ut til nytt offentlig ettersyn i desember 2011 ble det lagt inn 4 ulike alternativer for lokalisering av en barnehage i Bakkedalen. Det ble lagt inn ett alternativ i selve plankartet med henvisning til et mindre kartutsnitt på samme kartblad hvor samtlige fire alternativer framgikk. Kartutsnittet vises nedenfor.



Som det fremkommer av konsekvensutredningen som fulgte planforslaget ved annen gangs høring, går det en restriksjonsgrense 60 meter fra midt i Gamlevegen på østsiden. Innenfor denne grensen kan det ikke bygges høyere enn 6 meter, og det meste av barnehagetomten vil ligge innenfor denne restriksjonsgrensen. Høydebegrensning på 6 meter innebærer at det blir vanskelig med mer enn en etasje selv om barnehagen bygges med flatt tak. Dette må avklares nærmere i forbindelse med detaljregulering av området. I HOP-sak 83/12, 26.03.12, ble alternativ A1 vedtatt som lokalisering for den nye barnehagen. Det innebærer en plassering mellom Kløftahallen og Gamlevegen mot boligene i Statframvegen.

En del av arealet A1 (i sør) eies av beboerne i Statframvegen i fellesskap (sameie). Ved sluttbehandlingen av kommunedelplanen i juni kom det fram opplysninger om at sameiet ikke var blitt tilskrevet i forbindelse med høringen. Det var kun eiere av de nærmeste nabo-eiendommene som ble varslet. Statfram vel var ikke tilskrevet. Ved utsendelse til offentlig

ettersyn manglet kommunen informasjon om velforeningen. Det ble derfor kun sendt varsel til de fire nærmest berørte boligene i Statframvegen.

På bakgrunn av dette ble sluttbehandlingen av kommunedelplanen avbrutt etter HOPs behandling 4. juni og utsatt. Brev vedrørende høringen ble sendt alle andelseiere i Statframvegens friområder og øvrige berørte 18.06.12 der det ble gitt en ny høringsfrist til 09.08.12. I denne ekstra høringsrunden har det kommet inn to høringsuttalelser fra styret i Statfram vel og en felles uttalelse fra tre beboere.

Statfram vel ber i sin første høringsuttalelse om utsatt høringsfrist på grunn av ferieavvikling, og at de ønsker å innkalle til møte i foreningen. I telefonsamtale med plansjefen den 3. august blir de muntlig orientert om at forlengelse av høringsfristen og dermed ytterligere forlengelse av behandlingstiden for kommunedelplanen ikke er ønskelig. Med de innkomne uttalelsene vurderes også forholdet å være tilstrekkelig belyst. Høringsfristen er i henhold til plan- og bygningsloven, og en forlenget høringsfrist vil forsinke ferdigstillingen av planen ytterligere, noe som ikke er ønskelig. I en oppfølgende uttalelse den 07.08.12 ber lederen av velforeningen om en skriftlig tilbakemelding på avslaget om forlenget høringsfrist. Brev med begrunnelse av dette ble sendt velforeningen 16.08.12 (vedlegg).

I sine høringsuttalelser er både Statfram vel, og de enkeltbeboere i Statframvegen som har uttalt seg, svært kritiske til den foreslåtte plasseringen av barnehagen. De ønsker at friområdet skal opprettholdes sammen med den opparbeidete gangvegen med beplantning. Velforeningen ønsker at barnehagen lokaliseres i alternativ B. Dette er imidlertid en plassering som Kløfta IL ikke ønsker da dette regnes som konfliktfylt i forhold til utviklingen av området med framtidige idrettsanlegg.

Rådmannen foreslår til sluttbehandlingen at barnehagen lokaliseres på kommunens grunn, nord for gangvegen mellom Bakkedalen og Gamlevegen, og nord for eiendommen til Statfram vel, jf. høringsforslag A2. En slik lokalisering vurderes å være et god kompromiss mellom Statfram vel og idrettslagets ønsker.

I plankartet til sluttbehandlingen, datert 10.08.12, er det på bakgrunn av ovenstående avsatt et areal mellom Kløftahallen og Gamlevegen på ca. 9 daa. Uttegningen av arealet tar hensyn til regulert gangveg langs Gamlevegen og etablerte gangveger ved Kløftahallen. Ny felles adkomst til barnehagen og Kløftahallen fra Gamlevegen må inngå i reguleringsplanen for barnehagen innenfor det avsatte arealet. Det forutsettes at barnehagen med en slik lokalisering kan benytte parkeringsarealene til Kløftahallen på dagtid. Detaljer vedr dette må avklares i etterfølgende detaljreguleringsplan for barnehagen.

Adkomst framtidig boligområde B2 – Kværner

Framtidig boligområde B2 beliggende mellom Trondheimsvegen og jernbanen nord for Kværners byggvareutsalg og trelastlager, er i forslaget til kommunedelplan avsatt til boligformål. Dette er i samsvar med kommuneplanen. Ved første høringsrunde var i tillegg trelastlageret avsatt til boligformål og byggvareutsalget sentrumsformål. Pga. sterke protester fra berørte grunneiere ble dette endret etter høringen, og opprettholdt som næringsareal i tråd med gjeldende kommuneplan, jf. HOP-sak 199/11.

I HOP-sak 83/12 den 26.03.12, ble det avklart at adkomst til område B2 skal opprettholdes i samsvar med planforslaget slik det ble lagt ut til annen gangs offentlig ettersyn. Vedtaket innebærer at området kan ha adkomst fra både Trondheimsvegen og Kremmersvingen. Det framkommer av vedtaket i HOP-sak 83/12 pkt. 1 at elever som skal til Åreppen skole fra østsiden av jernbanen kan følge turvegtrase langs jernbanen fra undergangen og nordover

langs jernbanen jf. kommunedelplanens plankart. Ved en inkurie er den framtidige gangvegforbindelsen fra undergangen ved jernbanen og nordover langs jernbanen i plankartet vist som eksisterende gangforbindelse (svart) og ikke som framtidig gangforbindelse (rød). Gangforbindelsen er verken regulert eller opparbeidet, dette må avklares i forbindelse med arbeidet med en detaljreguleringsplan for det framtidige boligområdet.

Vegprofiler/vegbredder

Statens vegvesen anbefaler kommunen i sin høringsuttalelse til første høringsrunde, datert 06.05.11, å utvide vegbreddene som i vegprofilene (retningslinjene til planbestemmelsene) var avsatt med 6 meter til 6,5 meter for å bedre busenes framkommelighet. De ber også kommunen vurdere om bredden på fortauene bør økes med 0,5 meter av hensyn til vedlikeholdet. Statens vegvesens anbefaling er tatt til følge.

Ingar F. Asper påpeker i sin høringsuttalelse, datert 03.02.12, at vegbredden på Børserudvegen er utvidet i forhold til gjeldende regulering. Vegbredden som er lagt inn i planforslaget følger av de vedtak som ble gjort i forbindelse med sykkelbyprosjektet for Kløfta i 2009 (langsiktige tiltak). Det gjelder generelt for vegprofilene på Kløfta, og ikke bare for Børserudvegen. Vegprofilene er dimensjonert for den trafikkveksten Kløfta vil få som følge av befolkningsveksten, samt for å gi syklende og gående bedre forhold. I retningslinjene, til § 10 *Samferdselsanlegg*, er det lagt inn føring om at konkret utforming må vurderes nærmere ved detaljregulering.

Næringsområdet - N1

Næringsområde N1, nord for det området som i dag utgjør Ullensaker næringspark, er en utvidelse av næringsparken i kommunedelplanen. Forslaget om utvidelse ble tatt inn i planen før førstegangs høring.

Akershus fylkeskommune ved Fylkesrådmannen og Fylkesmannens landbruksavdeling fraråder denne utvidelsen av næringsparken. Begrunnelsen fra fylkeskommunen er at de ikke kan se at det er dokumentert behov for å utvide næringsområdet på det nåværende tidspunkt. Landbruksavdelingen hos Fylkesmannen viser til at forslaget innebærer omdisponering av dyrkbar jord. Statens vegvesen peker i sin uttalelse på at rekkefølgekravene for N1 er i tråd med gjeldende krav knyttet til utviklingen av næringsparken for øvrig. Ullensaker næringspark nord AS har i sin høringsuttalelse ved førstegangs høring synspunkter på de rekkefølgekrav som er lagt inn i bestemmelsene for nytt næringsområde N1. Det vises til HOP-sak 199/11, 29.08.11, for en gjennomgang av denne problemstillingen. Det kom ingen nye høringsuttalelser til utvidelsen av Ullensaker næringspark i andre høringsrunde, og planen er heller ikke endret etter første høringsrunde.

Etablering av fjernvarmeanlegg

Akershus Energi Varme AS, tidligere Bio Varme Akershus AS, fikk i 2008 konsesjon for fjernvarmeanlegg på Kløfta. Vedtaket fra 2008 ble påklaget av blant annet Bjerketunet boligsameie, men klagen ble avvist og konsesjonen ble stadfestet av Olje- og energidepartementet i 2010. Problemstillingen ble avklart i HOP-sak 199/11, 29.08.11. Konsesjonsområdet fremkommer av plankartet, og tilknytningsplikten fremkommer av planbestemmelsene. Det er ikke gjort endringer etter andre høringsrunde.

Park i sentrumsområde S2

I forslaget til kommunedelplan, i første høringsrunde, var parkområdet tenkt som en overgang mellom den verneverdige bebyggelsen og den nye, framtidige bebyggelsen. Grunneier i dette området ber i sin høringsuttalelse, datert 05.05.11, om at det ikke planlegges park i det som pr i dag er familiens private hage. Innspillet ble tatt til følge og avklart i HOP-sak 199/11.

Parkområdet legges i det framtidige byggeområdet S2 i tilknytning til den gjennomgående gangvegen slik det framkommer av planbestemmelsene.

Hilton barnepark

Tidligere Hilton barnepark er i planforslaget satt av til grønnstrukturformål. Forhold vedrørende vedlikehold og drift avklares i etterkant av planvedtak.

Kulturhus

Ullensaker kulturråd ber i sin høringsuttalelse i første høringsrunde, datert 06.05.11, om at det avsettes areal eller legges til rette for et framtidig kulturhus i Kløfta sentrum hvor mangfoldet av kultur kan utvikle seg. Problemstillingen kommenteres også av Kløfta vel. Det framkommer av forslaget til planbestemmelser, § 6.2, at det åpnes for kulturaktiviteter innenfor sentrumsområdet. Et kulturhus vil etter rådmannens oppfatning falle innenfor dette, jf. HOP-sak 199/11.

Gamle vegfar

I forbindelse med arbeidet med kommunedelplanen for Kløfta har det kommet høringsuttalelse fra Kløfta kulturstikomite i den første høringsrunden, datert 05.05.11, vedrørende trase for Syslervegen fra Olstadkorset østover mot jernbaneundergangen. De ønsker vegfarene lagt over det som i dag er et jorde og ikke som foreslått gjennom området til Åreppen skole. Høringsuttalelsen er ikke tatt til følge fordi det ble vurdert at en trase via Åreppen skole og skogholtet bak skolen ivaretar behovet for en sammenhengende trase på en tilfredsstillende måte.

I etterkant av siste høringsrunde har Kløfta kulturstikomite sendt et brev til Akershus Fylkeskommune med kopi til Ullensaker kommune der de ønsker fylkeskommunens bistand til å sørge for at gamle vegfar tas inn i kommunedelplanen markert med hensynssoner. Fylkeskommunen har foreløpig ikke tatt kontakt med kommunen.

Om gamle vegfar skal markeres med hensynssoner i planforslaget er ikke tatt opp i høringsuttalelsen fra kulturstikomiteen til kommunedelplanarbeidet. Det vil være en omfattende prosess å gjøre dette. Det er ikke klart hvilke vegfar dette bør omfatte, trase er ikke uten videre gitt og det vil være vurderinger i forhold til delstrekninger. Dersom det legges inn nye hensynssoner nå vil det kreve at hele planforslaget må høres på nytt etter at temaet er utredet. Rådmannen foreslår derfor ikke å gjøre dette nå, men at tematikken kan vurderes ved rullering av kommuneplanen eventuelt ved senere detaljreguleringsarbeid.

Utbyggingsområder beliggende under marin grense

I forbindelse med den første høringen har både Fylkesmannens beredskapsavdeling og Norges vassdrags- og energidirektorat bedt om at ordlyden i bestemmelsene om bygging i områder under marin grense (ca. kote 208) gjøres mer detaljert og presis. Planbestemmelsenes §§ 2 og 11 ble på denne bakgrunn utvidet og endret i henhold til disse innspillene etter første høringsrunde, jf. HOP-sak 199/11.

Støy fra E6 i området Bakke Søndre

Støyutredningen som er lagt til grunn for kommunedelplanen er utredningen som ble utarbeidet til kommuneplanrulleringen i 2008. Kommunens støyutredning har blitt sammenholdt med Statens vegvesens støyutredning fra mars 2011, der trafikkprognoser for år 2025 er lagt inn, og Bakke Søndre ligger utenfor støysonene i begge utredningene.

Vegetasjonsbuffer

I planen er det lagt inn vegetasjonsbuffer mellom framtidige boligområder og tilstøtende

landbruksareal. Eier av område B13, Even Schøyen, ønsker i sin høringsuttalelse datert 24.01.12 ikke en slik vegetasjonsbuffer, da det reduserer arealet som kan bebygges. Rådmannen mener prinsipielt at det er viktig med en slik buffer mellom bolig og jordbruks-områder for å unngå konflikter som følge av bl.a. støyproblematikk og avdrift fra plantevernmidler. Det er imidlertid gjort en moderasjon i planbestemmelsene/retningslinjene ved at det åpnes for en vurdering av bredden på vegetasjonsbufferen i hvert enkelt tilfelle jf. planbestemmelsen § 7.2 med tilhørende retningslinje.

Ny adkomst til Ullensaker næringspark

Det har kommet flere innspill med ønsker om ny adkomst til Ullensaker næringspark. Det har ikke kommet inn nye momenter i denne saken som tilsier endring av de vedtak og reguleringsplaner som gjelder for området. Det vises til HOP-sak 83/12, 26.03.12, for en bred gjennomgang av dette.

Framtidig ny adkomst fra Holmsmoen, Kløfta vel og Kløfta stadion

Det vises til høringsuttalelser fra Kløfta vel datert 03.02.12 og fellesuttalelse fra beboere på Holmsmoen datert 03.02.12 der de motsetter seg ny, framtidig adkomst felles med Kløfta stadion. Trafikkmengden på Kongsvingervegen tilsier at det vil bli behov for sanering av avkjørsler i framtiden. Når Kløfta stadion en gang bygges ut vil det være naturlig å vurdere hele områdets trafikkregulering.

KONKLUSJON

På bakgrunn av de vurderinger som er gjort i saken samt grundige høringsrunder, anbefaler rådmannen at kommunedelplan for Kløfta, med plankart og bestemmelser datert 10.08.12, samt planbeskrivelse datert 14.08.12, vedtas.

Melding om vedtak sendes:

-