



KOMMUNEDELPLAN GYSTADMARKA
Planbeskrivelse

Vedtatt av kommunestyret den 6.10.2014 (sak 67/14)

Innhold

Sammendrag.....	3
1 Innledning.....	4
1.1 Planområdet	7
1.2 Mål for planarbeidet	8
2 Forarbeid og rammer for planforslaget	9
2.1 Relevante planer.....	9
2.2 Visjon og mål for Jessheim	9
3 Beskrivelse av planforslaget.....	11
3.1 Utbyggingsmønster.....	11
3.1.1 Bebyggelsesstruktur.....	11
3.1.2 Utbyggingsmønster og boligutvikling.....	11
3.1.3 Delområder og utbyggingsrekkefølge.....	13
3.1.4 Akser, fond, siktlinjer og portaler	16
3.1.5 Bybebyggelse.....	19
3.1.6 Tjenesteområder - offentlig bebyggelse	22
3.2 Forbindelse til Jessheim sentrum	23
3.3 Landskap	25
3.3.1 Områdekarakter, dagens situasjon.....	25
3.3.2 Kulturminnehensyn.....	25
3.3.3 Grøntdrag	25
3.3.4 Gystadmarka Bydelspark	27
3.3.5 Oppdeling i teiger	29
3.3.6 Overvannshåndtering	29
3.3.7 Kontakt med åkerlandskap.....	31
3.4 Folkehelse og universell utforming	31
3.4.1 Folkehelse.....	31
3.4.2 Universell utforming.....	31
3.5 Barn og unges interesser, oppvekstmiljø og møteplasser	32
3.5.1 Skoler og barnehager.....	32
3.5.2 Møteplasser i nærmiljøet.....	33
3.6 Trafikk og kollektivtransport	35
3.6.1 Gang- og sykkelforbindelser.....	36
3.6.2 Kollektivtransport.....	37
3.6.3 Vegsystem	38
3.6.4 Parkering.....	38
3.6.5 Trafikksikkerhet	40
3.6.6 Støy og luftforurensning	40
3.6.7 Overvann og grunnvann.....	41
3.6.8 Energibruk.....	42
3.7 Eiendomsstruktur og muligheter for jordskifte.....	42

Foto forsiden: Brendeland & Kristoffersen AS. Øvrige bilder i planbeskrivelsen er, der ikke annet er oppgitt, tatt av fotogruppa på Calypso ungdomshus (Ullensaker kommune), våren 2012.

Dokumentet er endret den 21.10.2014 i samsvar med kommunestyrets vedtak (sak 67/14).

Sammendrag

Det forventes en fortsatt sterk befolkningsvekst i Ullensaker og regionen for øvrig. Bydelen Gystadmarka er gjennom kommuneplanen forutsatt å ta imot en betydelig andel av veksten.

Kommunen har et overordnet mål om å skape et godt bolig- og bydelsmiljø ved utviklingen av den nye bydelen Gystadmarka. Tilgang til attraktivt utformede boliger med gode uteområder, møteplasser, nærservice, skole/barnehager og kulturtilbud er videre forutsetninger for en vellykket byutvikling for en mangfoldig befolkning. Framtidsrettede løsninger for overvannshåndtering, energibruk og transport skal videre sikres ved utviklingen.

En sentrumsnær bydel av denne størrelsen vil kunne bidra til å styrke Jessheim som by. Dette forutsetter imidlertid at det etableres gode forbindelseslinjer for gående, syklende og kollektivtrafikk mellom Gystadmarka og sentrum. Bydelen skal planlegges på fotgjengernes og syklistenes premisser.

Den nye bydelen skal ha et kompakt og tett bydelssentrum rundt en foreslått sentral grønn og blå akse. Videre utover fra den sentrale aksene blir utnyttelsen noe mindre tett, lavest mot kulturlandskapet i øst, noe høyere i de vestlige delene av planområdet, nærmest sentrum.

Langs ytterkantene av planområdet i øst legges det til rette for småhusbebyggelse med middels og lavere utnyttelse. Langs fv. 174 åpnes det for lav blokkbebyggelse (inntil 4 etg.). Langs de interne hovedvegene, «Østre parkveg» og «Vestre parkveg» åpnes det for høyere utnyttelse i form av kombinert bebyggelse. Det åpnes for høyhus i fem områder. For å sikre nødvendige kvaliteter er det uformet særlige krav til dette.

Grunnvannstanden i området skal ikke senkes. Overskuddsvann fra fordrøyningsdammene ledes til Pinnebekken i sørøst. Planforslaget inneholder en rekke grep som kan løse overvannsproblematikken. Det må utarbeides en overordnet plan for overvannshåndtering for å avklare de detaljerte løsningene. Denne planen må være på plass før utvikling av delområdene kan igangsettes.

Gystadmarka kan romme fra 8.000 til betydelig over 10.000 nye innbyggere, avhengig av tetthet og andel bolig i områder avsatt til kombinerte utbyggingsformål.

1 Innledning

Ullensaker kommune har cirka 32.000 innbyggere og er en av de kommunene som vokser raskest i landet. Fortetting av eksisterende tettsteder og et sterkt jordvern er sentralt i kommunens arealstrategi (Kommuneplanen 2008-2020). Befolkningsveksten i kommunen skal i hovedsak styres til kommunesenteret Jessheim, deriblant Jessheims nye bydel, Gystadmarka.

En utvikling av Gystadmarka til en ny, attraktiv og sentrumsnær bydel vil være viktig for boligveksten i Jessheim og Ullensaker kommune. Jessheim har i dag et tiltalende og aktivt sentrum, med trivelig eldre bebyggelse, et bredt handels-, service- og kulturtilbud og flere offentlige tjenester. Byen har videre god forbindelse til regionen, resten av landet og verden, gjennom offentlig transport og nærheten til både hovedvegnett og hovedflyplassen.

En sentrumsnær bydel av denne planlagte størrelsen vil kunne bidra til å styrke Jessheim som by. Dette forutsetter imidlertid at det etableres gode forbindelseslinjer for gående, syklende og kollektivtrafikk mellom Gystadmarka og sentrum.

Planen har tre hovedstrategier for å sikre en spennende, variert og levende bydel:

- en blå- og grønnstruktur som skal prioriteres gjennom hele planområdet
- varierte byggeområder og variert bebyggelse
- arealer avsatt til møteplasser, opplevelse og aktivitet



Foto: Gang- og sykkelveg øst for Gystadmarka skole.

Den nye bydelen Gystadmarka skal:

- være bærekraftig i en vid forstand – miljømessig, sosialt og kulturelt, samt være økonomisk gjennomførbar.
- utvikles med høy kvalitet på både bygninger og uterom.
- knyttes til sin lokale kontekst, naturforhold, kulturlandskap og bygge videre på lokal stedsidentitet.

Kommunedelplan Gystadmarka - planbeskrivelse

- tilby gode og sosialt fungerende nabolag for alle, fra barn til eldre.
- tilby gode og varierte boliger for alle, fra leiligheter i forskjellig størrelse til rekkehus og eneboliger.
- tilrettelegges for kollektivbruk, og utvikles slik at det blir trygt og attraktivt å sykle eller gå.
- utvikles gradvis over tid i takt med utbyggingstrinn og boligmarked.
- styrke Jessheim som by.

Bakgrunn

Ullensaker kommune arrangerte høsten 2012 en internasjonal, åpen arkitektkonkurranse i samarbeid med Norske Arkitekters Landsforbund. Det kom inn 13 forslag til løsninger, hvorav tre firmaer ble premiert og ytterligere tre fikk hederlig omtale. Vinner av konkurransen var arkitektfirmaet Brendeland & Kristoffersen arkitekter AS med sitt utkast «Grønn Grid».

Foreliggende kommunedelplan bygger på vinnerutkastet og er en videreutvikling og bearbeiding av dette.

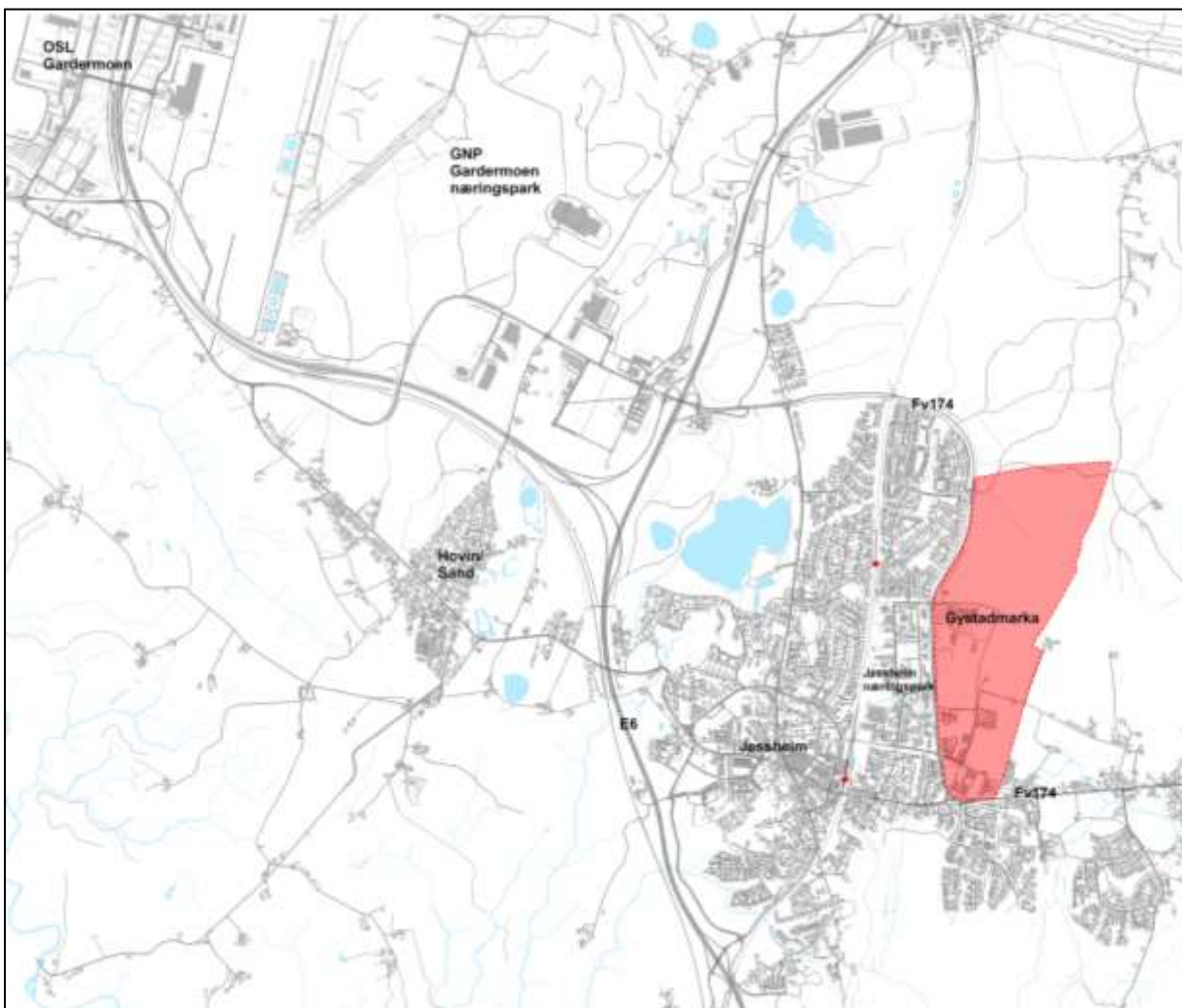
Illustrasjonsbilder og skisser fra vinnerbidraget i arkitektkonkurransen er benyttet i denne planbeskrivelsen. Det kan være mindre avvik mellom illustrasjonene og kommunedelplanen.



Illustrasjonskart: Bearbejdet versjon av vinnerbidraget fra den åpen plan- og arkitekturkonkurransen for Gystadmarka, Brendeland & Kristoffersen arkitekter AS.

1.1 Planområdet

Planområdet Gystadmarka har en lengde på ca. 2 km fra sør til nord og en bredde på ca. 800 meter, og ligger øst og nord for fv. 174. De midtre delene av planområdet ligger ca. 2 km øst for Jessheim sentrum. Området på totalt ca. 1.500 daa, er flatt og myrlendt. Gystadmarka har siden år 2000 vært avsatt til byggeformål, «annet byggeområde», i kommuneplanen.



Illustrasjonskart: Planområdets beliggenhet.

Planområdet avgrenses av fv. 174 i vest og i sør, området har adkomst fra fv.174 via rundkjøringer i søndre og midtre del av området. Mot nord er det nærhet til gode rekreasjonsarealer - Holmsfjellet og Brennifjellet. I øst grenser planområdet mot dyrket mark, med et lite boligområde i sørøst. Området grenser til eksisterende byggeområder med bolig og næring i sør og vest. Mot nordvest ligger boligområdet Nordbymoen med eneboliger og rekkehus, og boligområdet «Travbanen» som har en noe høyere utnyttelse. Rett vest for planområdet ligger Jessheim næringspark. Søndre del av dette området skal transformeres (Byplanen, vedtatt av kommunestyret den 16.6.2014), og i den forbindelse er det planlagt en attraktiv forbindelse for syklister/gående mellom Gystadmarka og sentrum. Denne forbindelsen vil koble seg på «tverrvegen» mellom fv. 174 og Ringvegen i sentrum som er under utbygging, og som vil gi en kortere og mer direkte forbindelse fra Gystadmarka til sentrum for alle trafikantgrupper. I sør er

planområdet klart avgrenset av fylkesveg 174 mot boligområdene på Skogmo.

Sørlige deler av Gystadmarka er i nyere tid bebygd med næring og bolig, samt funksjoner som Jessheim Distriktpsikiatriske senter (avdeling under Akershus universitetssykehus) og kommunens Gystadmyr bo- og aktivitetssenter. Sør i området finnes det i dag handelsvirksomhet (dagligvare, trelast, møbel og bil). I de midtre områdene av Gystadmarka ble det åpnet en ny barneskole i 2008. I etterkant av dette er det åpnet en barnehage like nordvest for skolen. Rett sør for skolen er det bygd ny idrettspark, med fotball- og friidrettsbaner, tribuneanlegg, ishall og flerbrukshall. Skatebane er under oppføring. På sikt vil det muligens komme en svømmehall.

Området bærer per i dag preg av å være under utbygging, og fremstår derfor som uferdig og sammensatt. I nord er skogen hogd, men noen større og mindre skogholt står tilbake. For å skape variasjon i det ellers flate landskapet vil det være viktig at noe av vegetasjonen tas vare på ved utvikling av den nye bydelen. Området har god eksponering ut mot fv. 174 i vest og i sør. Fv. 174 og jernbanen ligger som en barriere mellom Gystadmarka-området og Jessheim sentrum. Det er derfor viktig at det opprettes gode forbindelser til sentrum.

1.2 Mål for planarbeidet

Målet for planarbeidet er å legge til rette for en ny bydel i Jessheim der hovedvekten ligger på nye boliger. Planen skal tilrettelegge for gode boligområder med møteplasser og lokalt kulturtilbud, arealer for offentlige funksjoner i bydelen og en grønnstruktur som knytter Gystadmarka sammen med Jessheim sentrum og turområdene i nord. Planen skal etablere et nytt vegsystem, herunder gang- og sykkelveger, prinsipper for overvannshåndtering og prinsipper for grønnstrukturen.

Det skal legges til rette for etablering av nærsenterfunksjoner, samt offentlig og privat tjenesteyting i Gystadmarka, men den nye bydelen skal ikke konkurrere med Jessheim sentrum om sentrumsfunksjoner.

Kommunedelplanen skisserer en strategi for etablering av en grønn forbindelse helt inn mot Jessheim sentrum. Etablering av en slik forbindelse er en vesentlig forutsetning for utbygging av Gystadmarka.



Foto: Uteområde
Gystadmarka skole.

2 Forarbeid og rammer for planforslaget

2.1 Relevante planer

- Kommuneplanen 2008-2020, herunder arealdelen vedtatt av Herredsstyret den 02.03.2009.
- Planprogram for arbeidet med 3 kommunedelplaner for Jessheim; Byplan Jessheim, Jessheim sørøst og Gystadmarka (vedtatt av Hovedutvalg for overordnet planlegging den 28.03.11)
- Byutviklingsstrategi for Jessheim (vedtatt av Herredsstyret den 11.06.2012)
- Byplan for Jessheim fra 2006, og ny Byplan (vedtatt av kommunestyret 16.6.2014)
- Kommunedelplan Jessheim sørøst (offentlig ettersyn av planforslag våren 2013, arbeidet med nytt høringsforslag pågår)
- Boligbyggeprogram for Ullensaker (vedtatt av kommunestyret den 04.03.2013), under årlig rullering.



Foto: Eksisterende boliger på Gystadmarka langs Myrvegen.

2.2 Visjon og mål for Jessheim

Følgende visjon og mål for Jessheims utvikling ble vedtatt i Byutviklingsstrategien (vedtatt av Herredsstyret 11.06.2012).

Visjon:

«Jessheim - tilgjengelig og levende regionsenter.

Utviklingen av Jessheim skal preges av innovasjon, åpenhet, mangfold, toleranse, demokrati og med den menneskelige dimensjon i fokus».

Hovedmål:

Jessheim skal styrkes som regionsenter - med et bredt handels-, kultur- og servicetilbud.

Dette understøttes av følgende:

- Jessheim skal være et attraktivt, levende og trygt bysentrum – med gode og inkluderende møteplasser for opplevelse, aktivitet og refleksjon. Byens langsiktige behov for offentlige byrom og funksjoner skal ivaretas.
- Jessheims særpreg og unike kvaliteter skal ivaretas og formidles.
- Jessheim skal ha god intern tilgjengelighet med nærhet til idrett- og fritidsaktiviteter, kultur- og handelstilbud og friluftsområder.
- Jessheims utbyggingsområder og infrastruktur skal være robust i forhold til fremtidige klimautfordringer.
- Veg- og gatenettet skal videreutvikles med vekt på funksjonalitet og framkommelighet, og spesielt tilrettelagt for kollektivtrafikk, syklende og gående.

Visjon og mål skal følges i planarbeid for Jessheim.

3 Beskrivelse av planforslaget

3.1 Utbyggingsmønster

En av ambisjonene med kommunedelplanen for Gystadmarka er å legge til rette for utviklingen av en levende bydel. I den sammenheng er det viktig med veloverveide valg når det gjelder tillatte høyder og utnyttelse.

For å sikre bydelens identitet og omdømme må det legges til rette for høy kvalitet. Byrom, parker og utearealer mellom husene sikres kvalitet, slik at det legges til rette for «liv mellom husene». Det er også viktig med variasjon og stedstilpasset bygningsmasse for å skape identitet i hvert kvartal og bygg.

3.1.1 Bebyggelsesstruktur

Gystadmarka skal ha et kompakt og tett bydelssentrum rundt en foreslått sentral grønn og blå akse. Videre utover fra den sentrale aksene blir utnyttelsen noe mindre tett, lavest mot kulturlandskapet i øst, noe høyere i de vestlige delene av planområdet, nærmest sentrum.

Bydelen skal planlegges på fotgjengernes og syklistenes premisser. Forbindelser mellom målpunkter, gjennom områder samt innenfor et enkelt område, må ivaretas og legges til grunn som en rød tråd i alle reguleringsplaner. Det skal legges til grunn et finmasket nett av passasjer for gående og syklende, på kryss og tvers av bydelen, et såkalt «grid».

Nye prosjekter og lange avstander vil kunne skape barrierer. Dermed blir de bilfrie passasjene (og godt belyste «smettene og smugene») mellom nabolagene essensielle for å knytte sammen bydelen. Dette nettet vil være med å skape urbanitet og gi en helt egen identitet til Gystadmarka. Det vil også gjøre det attraktivt å velge å gå eller sykle, framfor å kjøre bil. Som gående/syklende blir en også i større grad deltager i felleskapet. Bydelssentrum, byrommene og det sentrale grøntdraget blir med økt bruk levende, trygge og fristende å oppholde seg i.

3.1.2 Utbyggingsmønster og boligutvikling

I 2012 var det 17 391 innbyggere på Jessheim (SSB's tettstedsdefinisjon, dvs. inkludert Sand og Ekornrud mv). På Jessheim er omtrent 40 % av boenhetene i dag eneboliger. Tilsvarende andel har også rekkehus, tomannsboliger o.l. Blokker (boligbygg med 3 etasjer eller fler, inkl. forretningsgårder) utgjør 20 %.

Det er ønskelig at området legger til rette for en differensiert utbyggingsstruktur. Bydelen skal ha en god arealutnyttelse, men med lavere tetthet enn sentrumsområdene i Jessheim (Byplanen). I de områdene hvor ikke gjeldende reguleringsplaner videreføres, er det avsatt ca. 97 daa til kombinerte formål (bolig, småskala butikker, kontor, servering, tjenesteyting mv), samt 10 daa til bydelssenter hvor det i tillegg åpnes for detaljhandel og torv. I disse områdene er det lagt til rette for høy utnyttelse (150-250 % BRA). Totalt er 534 daa avsatt til rene boligområder. I om lag halvparten av de rene boligområdene åpnes det for tettere utnyttelse (100-150 % BRA), i form av variert bebyggelsesstruktur med boligblokker opptil 4 etasjer. I de øvrige rene boligområdene åpnes det for noe lavere utnyttelse (50-100 % BRA, med en blanding av rekkehus, atriumhus, tun og

frittliggende eneboliger). I de områdene som allerede er regulert, er det tidligere estimert rom for drøyt 1.500 boenheter. Utbygging av Gystadmarka vil innebære en økning av folketallet i Jessheim med anslagsvis 8 000 til 10 000 nye innbyggere (grove anslag), avhengig av tetthet og andel bolig i områder avsatt til kombinerte utbyggingsformål. Det vil arbeides videre med avklaring av Gystadmarkas potensiale for befolkningsvekst i forbindelse med framtidig rullering av boligbyggeprogrammet.

Vedtatte reguleringsplaner videreføres, for oversikt se side 3 og 4 i konsekvensutredningen. Unntaket er for området K1.1 i sørøst (se senere omtale i kap.3.1.3).

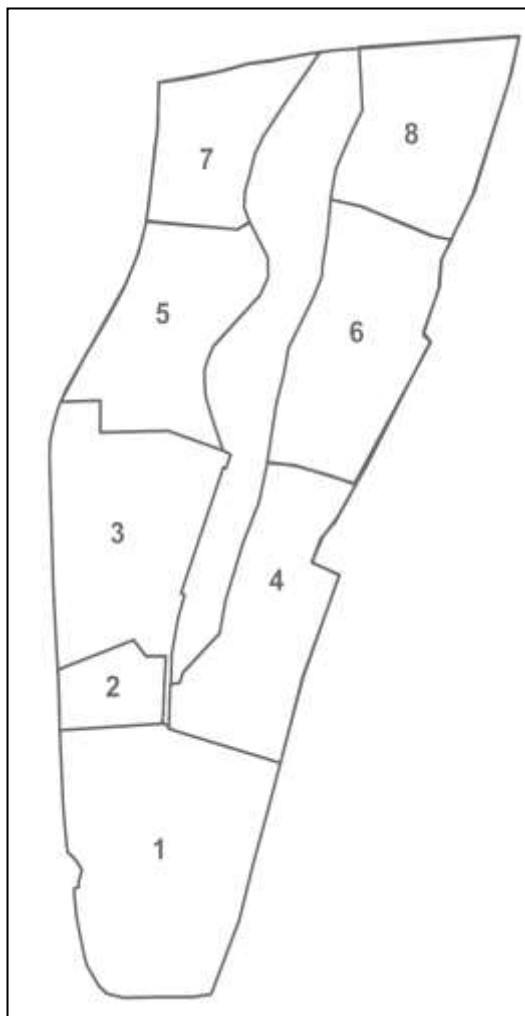
Innenfor planområdet åpnes det for relativt høy utnyttelse av arealene inn mot felles grøntområde i form av fleretasjes leilighetsbygg. Dette er områder som vil få god forbindelse til sentrum både til fots og på sykkel. Langs ytterkantene av planområdet i øst legges det til rette for småhusbebyggelse med middels og lavere utnyttelse. Langs fv. 174 åpnes det for lav blokkbebyggelse (inntil 4 etg.). Langs de interne hovedvegene, «Østre parkveg» og «Vestre parkveg» åpnes det for høyere utnyttelse i form av kombinert bebyggelse.

For områdene med formålene «kombinert bebyggelse og anlegg» og «sentrumsformål»:

Bygningene skal henvende seg mot gate eller gangveg/torg/park. Bygningenes 1.etasje skal forbeholdes publikumsfunksjoner, inkludert forretninger. Det tillates normalt ikke boliger i 1.etasje mot offentlig gate, gangveg, torg eller park. Der det bygges boliger i 1.etasje skal bygningsmassen være tilrettelagt for omgjøring til næring ved et senere tidspunkt og ha en beplantet buffersone på minimum 4 meter mot fortau/veg.

Det åpnes for høyhus i fem områder: Gystadmarkaporten (område 1), sørøst i område 4, ved nærsentrum(område 4), sørøst og nordøst i område 5. Dette begrunnes i områdenes strategiske rolle (inngangsport, identitetsmarkør). For nærmere utdyping vises det til kap.3.1.4.

For å sikre nødvendige kvaliteter er det utformet særlige føringer/følgende prinsipper for utformingen av høyhus (se kap 3.1.4).



Illustrasjon: Nummerering av områdene.

Prinsipper for høyhus

Endelig høyde og utforming må avklares gjennom detaljreguleringsplan. Konsekvens for eksisterende bebyggelse, byrom, lokalklimatiske forhold, fjernvirkning mv. må utredes. I de områder hvor det er åpnet for høyhus, vil høyhuset har stor fjernvirkning. Det settes særlige krav til estetikk og kvalitet, samt opparbeidelse av gode byrom og møteplasser inntil. Utformingen skal bidra som stedsidentifiserende elementer i bydelen. Allmenn tilgang til toppen av høyhuset bør sikres. Dette er prinsipper som gjelder for samtlige høyhus for Gystadmarka. For detaljert informasjon vises det til § 6 i planbestemmelsene/retningslinjene.

3.1.3 Delområder og utbyggingsrekkefølge

Kommunedelplanen deler planområdet i 8 delområder nummerert fra 1 til 8. Delområde 1 er allerede delvis utbygd og med godkjente reguleringsplaner. Delområde 3 inneholder Gystadmarka skole, stadion og øvrige idrettsanlegg. Delområdene sentralt i planen og øst for Gystadmarka skole utvikles til et fremtidig bydelssentrum. Disse har høyere utnyttelse og består av både bybebyggelse og småhusbebyggelse. De nordre delområdene består hovedsakelig av småhusbebyggelse.

Kommunedelplanen tar ikke stilling til utbyggingsrekkefølge. Detaljer vedr. rekkefølge, og tidspunkt for utbygging vil avklares i boligbyggeprogrammet.

Delområde 1 (200,9 daa / 248,1 daa inkl. grønne arealer)

De sørlige delene av Gystadmarka er den senere tiden blitt bebygget med næring og bolig, samt funksjoner slik som Jessheim Distriktspsykiatriske senter (avdeling under Akershus universitetssykehus) og kommunens Gystadmyr bo- og aktivitetssenter. Sør i området finnes det i dag et bredt handelstilbud (bil, trelast, møbel, hvitevarer og dagligvare). Flere eiendommer er detaljregulert og har byggeprosjekter under utvikling.

Delområdet er i utgangspunktet regulert, men det er flere steder krav om mer detaljert plan (bebyggelsesplan) før utbygging kan skje. Arealer som må gjennomføre ny reguleringsplanprosess, bør i størst mulig grad forholde seg til hovedprinsippene i kommunedelplanen (f.eks. parkeringsnorm).

I delområdets sørvestlige hjørne åpnes det opp for en annen type bebyggelse enn det som gjeldende reguleringsplan 231 «Gystadmyra, Jessheim» (vedtatt 03.05.04) forutsetter. Området inngår i «FK1» i ovennevnte plan og er avsatt til formålet «forretning/kontor». Tillatt utnyttelse i gjeldende reguleringsplan er TU = 125 % og det tillates bebyggelse med varierende høyder (opp mot 17,5 meters mønehøyde, i tillegg kan 15 % av bebyggelsen oppføres som fond eller aksemotiv med høyere gesims/totalhøyde).

Området har god fjernvirkning og vil kunne framstå som en «portal» (inngangsområde) inn i den nye bydelen Gystadmarka. Under forutsetning av at utredning ved detaljregulering finner det tilrådelig, tillates det ett høyhus. Tillatt formål er forretning, kontor, service og tjenesteytende virksomhet, noe som blir en videreføring av formålene i gjeldende regulering.

Delområde 2 – Kombinerte formål (K2.1) (42 daa / 44,8 daa inkl. grønne arealer)

Delområdet er per i dag uregulert og ubebygget. Området er sentralt plassert innenfor planområdet, med kort veg til det foreslåtte bydelssentrumet (i delområde 4), inntil den foreslåtte «sykkelmotorvegen» mot sentrum og planområdets blå/grønnstruktur. Området har særlig god forbindelse inn mot Jessheim sentrum og togstasjon.

Området er også like ved Gystadmarka idrettsanlegg og barneskole. Delområdet avsettes til kombinerte formål. Aktuell bruk kan være en kombinasjon av bolig, undervisning, tjenesteformål (opplistingen er ikke uttømmende). Utearealer for eventuelle nye skoler sees i sammenheng med idrettsanleggene og grøntdraget inn mot sentrum.

Den sentrale plasseringen vil legge til rette for et hensiktsmessig sambruk av bydelens fasiliteter slik som idrettsanlegget, bydelsparken og nærsenteret. Nærheten til gode sykkel- og gangakser til/fra sentrum og kollektivknutepunktet anses videre som positivt. En eventuell lokalisering av undervisningsinstitusjoner nær bydelssentrum vil videre bidra til å skape en levende og livlig bydel.

Delområde 3 – dagens idrettsanlegg og barneskole/barnehage (160,4 daa)

Delområdet er i planforslaget avsatt til skole, barnehage og idrettsformål samt parkering. Gjeldende reguleringsplaner for området videreføres.

Per dags dato er området bebygd med Gystadmarka skole, Doremi barnehage og ulike idrettsanlegg (friidrettsbane, kunstgressbane for fotball med tribueanlegg og garderober, ishall og flerbrukshall). Området er hittil utbygd med noe lav arealutnyttelse, men skal likevel utgjøre et tyngdepunkt i utviklingen av den nye bydelen på Gystadmarka. I senere planarbeid bør det vurderes om området kan fortettes ytterligere. Herunder er det aktuelt å vurdere om det kan etableres ny ungdomsskole med bydelshusfunksjoner til sambruk. Det vurderes i dag løsninger for lokalisering av ungdomsskole i området, blant annet i fotballbanens tribueanlegg. På sikt bør tomteareal som i dag benyttes til markparkering frigjøres ved å etablere et parkeringshus.



Foto: Mot Gystadmarka skole (sett fra vest).

Delområde 4 (139,4 daa)

Delområdet vil utgjøre tyngdepunktet i et fremtidig bydelssentrum.

Langs «Østre parkveg» tillates det bebyggelse med blandet formål (K4.1-K4.6) boliger, forretning (småskala butikker, kiosker), kontor, servering, tjenesteyting, kulturvirksomhet og service. Lager- og industrivirksomhet tillates ikke. Et mindre område avsettes til sentrumsformål (S1), bydelssenter, med mulighet for handelstorg for bydelen. I dette området kan det også være aktuelt med et bydelshus ev. denne typen funksjoner som del av et større bygg.

Bebyggelsen skal utformes som bybebyggelse med forholdsvis høy tetthet. Inntil 40 % av bybebyggelsen kan være 21 m høy (6 etasjer). Øvrig bybebyggelse kan være inntil 15 m høy (4 etasjer). I boligområdene (B4.1-B4.15) tillates oppføring av lavblokker, men boligområdene skal være varierte og tilby forskjellige boligtypologier. Mot kulturlandskapet i øst tillates det småhusbebyggelse med lavere tetthet.

Det avsettes delfelt for signalbygg/punkthus med særskilt arkitektonisk uttrykk i områdets sydvestlig og nordvestlig hjørne (delfelt K4.1 og S1). Det vises til prinsipper for høyhus i omtale i kap. 3.1.2. Det er også lagt inn tomt for barnehage (T6).

Delområde 5 (149,9 daa)

Det tillates bybebyggelse med kombinert formål (områdene K5.1-K5.2) i sydøst. Inntil 20 % kan være 21 meter (6 etasjer) høyt og resten kan være inntil 15 meter høyt (4 etasjer). Tilsvarende utnyttelse tillates i boligområdene langs «vestre parkveg» (områdene B5.11-B5.15). Det er også lagt inn tomt for barnehage.

Det tillates lavblokker i boligområdene i vest på maks 15 meter (4 etasjer) (B5.1, B5.4, B5.6, B5.7 og B5.9) som vil kunne brukes til å skjerme de indre områdene mot fv. 174. Mellom bybebyggelsen og lavblokkene tillates det variert småhusbebyggelse (B5.2, B5.5, B5.8 og B5.10). Det avsettes delfelt for signalbygg/punkthus med særskilt arkitektonisk uttrykk i områdets sydøstlige og nordøstre hjørne (delfelt K5.2 og K5.6). Det vises til prinsipper for høyhus (kap. 3.1.2).



Foto: Tribunene på UKI-Arena.

Delområde 6 (164,5 daa)

Området skal utvikles i sammenheng med delområdet 4. Det tillates bybebyggelse (boligformål) i vest langs «østre parkveg», områdene B6.14-B6.20. Inntil 20 % av bybebyggelsen kan være 21 m høy (6 etasjer). Øvrig bybebyggelse kan være inntil 15 m høy (4 etasjer). Mot kulturlandskapet i øst tillates det småhusbebyggelse med lavere tetthet.

Utnyttelsen i delområde 6 er noe mindre enn i delområdet 4. Deler av området er i dag skog og myr. Eksisterende skog, særlig i midten av delområdet, skal søkes bevart rundt bebyggelsen. Nye prosjekter skal tilpasses omhyggelig til eksisterende natursituasjon og skog.

Delområde 7 og 8 (83,7 daa og 126 daa)

Delområdene 7 og 8 har en lavere utnyttelse enn øvrige delområder, det legges til rette for boligbebyggelse hovedsakelig i form av småhusbebyggelse med lavere tetthet. Det er også lagt inn tomt for ny barneskole (T7) i delområde 7 og barnehage i delområde 8 (T8).

3.1.4 Akser, fond, siktlinjer og portaler

Gystadmarka er relativt flatt og består av store ubebygde områder. Dermed er det viktig å etablere akser og siktlinjer som gir visuell kontinuitet og skaper identitet i området. I tillegg er det viktig å utvikle arkitektoniske elementer, såkalte «portaler», på viktige punkter i området. Dette for å kunne videreføre byens verdier og forsterke den nye bydelens identitet, og etablere landemerker.

I denne sammenheng er det like viktig at ny bebyggelse langs «østre og vestre parkveg» trekkes ut mot gateløp, blir tett, men likevel oppbrutt i selvstendige bygninger. Dens struktur bør baseres på rutenett eller kvartaler, men ikke nødvendigvis være like stramt og lukket som karrébebyggelse. Denne bebyggelsesstrukturen kan skape variasjon og etablere elementer som kan forbindes med områdets identitet, det vil si identitetsmarkører. Den blå og grønne akse, gang-, sykkel- og vegnettet, nabolag av variert bebyggelse, samt enkelte bygg med særskilt funksjon og arkitektonisk uttrykk, er også andre former for å etablere denne identitetsskapende og orienterende funksjonen.

«Østre parkveg» er hovedaksen inne i planområdet. Det lange strekket fra nord til sør deles opp i flere sekvenser ved at vegen bukker seg. Dette skaper visuell variasjon gjennom perspektiver som stadig forandrer seg, og forsvinningspunkter når en beveger seg innover i området. Denne variasjonen ønskes forsterket og videreutviklet ved etablering av kunstneriske elementer, byrom og/eller bebyggelse av særskilt arkitektonisk uttrykk på utvalgte steder i planområdet. På denne måten skal sentrale akser og punkter i det relativt flate landskapet markeres tydelig og brukes som orienterings- og identitetsmarkører.

En måte å gi særpreg til denne nye bydelen er å etablere «portaler» langs de to hovedvegene i området. Portaler defineres som atkomstsoner til forskjellige deler av byen som vier oppmerksomheten til det området og markerer det som et viktig punkt. Historisk sett er «portalene» forbundet med viktige innganger til byene og er ofte brukt som identitetsmarkører, og denne funksjonen er like viktig når en ny bydel skal utvikles.

«Portalene» til Gystadmarka vil være det første som møter en og bydelens landemerke. Det er derfor viktig at de utformes slik at de representerer verdiene som bydelen har et ønske om å uttrykke. I den vedtatte visjonen for utvikling av Jessheim (se kap. 2.2), framgår ambisjoner om «åpenhet», «mangfold» og «med den menneskelige dimensjonen i fokus». Derfor må disse elementene inneholde funksjoner som setter denne visjonen i praksis. Det vil si at helt private bygg som lukker seg mot gate og bylivet, og som ikke innbyr til aktivitet, ikke vil være aktuelle som «portaler». «Portaler» gjenspeiler områdets identitet og særpreg, åpner området for det offentlige og byr inn til kvalitativ aktivitet. Punkthus er en måte å etablere «portaler» på, men det er ikke nødvendig å gå opp i høyden for å oppnå en effekt som landemerke.

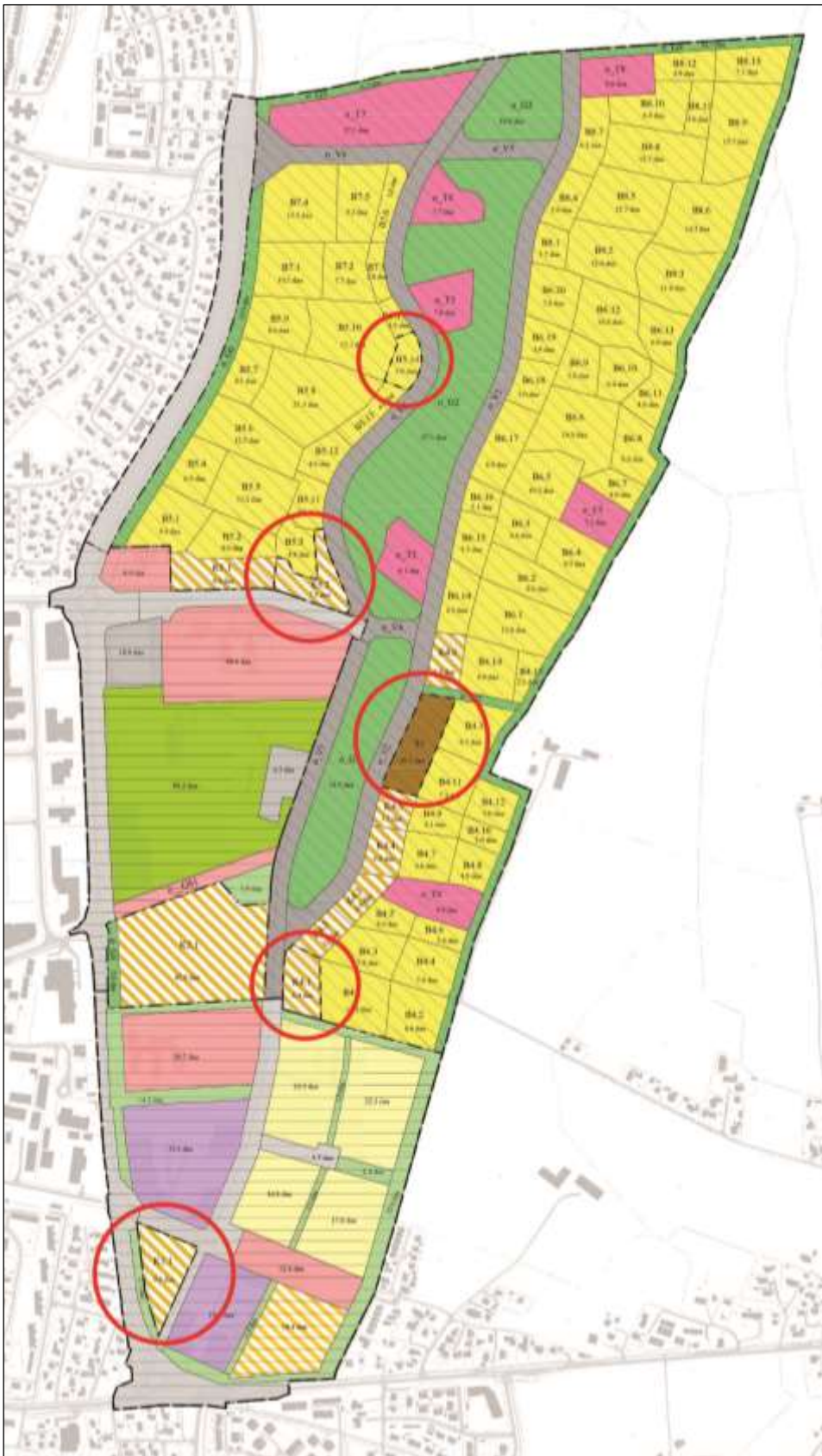


Fotomontasje: Eksempel på **portalbygg** på felt K1.1.
Cite Des Affaires in Saint-Etienne /
Manuelle Gautrand Architecture /
Frankrike.

Se for øvrig vedlegg for flere
illustrasjonsbilder.

Kommunedelplan Gystadmarka - planbeskrivelse

Følgende områder er angitt som bydelens portaler: K1.1, S1, K4.1, K5.2 og B5.14. Områdene er vist i plankartet med rødt og sirkel, i tillegg til å være merket ut som hensynssone «Miljøkvalitet og estetikk» iht. plan- og bygningsloven § 12-7.



Illustrasjon:
Områder som
er utpekt som
bydelens
portaler.



Illustrasjoner: Gystadmarka nærsenter (utsnitt) og eksempel på punkthus.

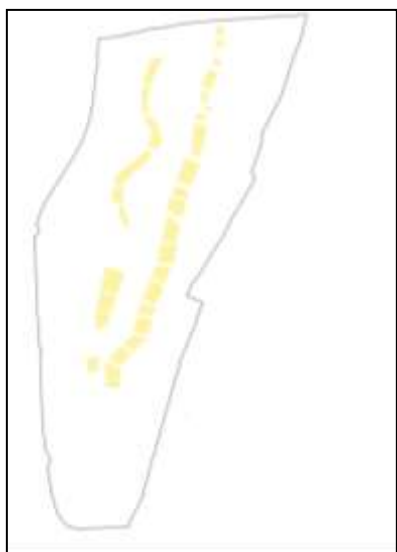
Punkthus defineres som frittstående bygg på egen tomt med 4-6 leiligheter per etasje og sentral trappekjerne/kommunikasjon. Parkering kan løses med etablering av garasje i sokkeletasje. Krav til utearealer for leiligheter i punkthus skal sees i sammenheng med god tilgang til felles grønne områder/sentral park.

3.1.5 Bybebyggelse

Bybebyggelsen skal bestå av følgende fire hovedtypologier; høyblokk (mer enn 4 etasjer), lavblokk (opp til 4 etasjer), signalbygg/punkthus/høyhus og småhusbebyggelse.

Lav- og høyblokk i kvartalsstruktur

Langs «østre parkveg» og «vestre parkveg» tillates det oppført lav- og høyblokker med 4-6 etasjer noe som tilsvarer en høyde på 15 til 21 meter. Det settes krav om variasjon i høyder og bygningstypologi. Blokkene skal ha lokaler for utadrettet virksomhet og handel i sokkeletasje. Hovedinnganger skal være fra «østre parkveg» og «vestre parkveg». Krav til utearealer for leiligheter skal sees i sammenheng med god tilgang til felles grønne områder og det sentrale parkdraget.



Illustrasjon venstre: Foreslått beliggenhet for bebyggelse med punkthus, lav- og høyblokk i kvartalsstruktur.
Illustrasjon høyre: Blokkbebyggelse.

Parkering skal hovedsakelig løses med etablering av parkeringsanlegg i kjeller. Parkeringsetasje skal ikke eksponeres direkte i fasaden mot «østre parkveg» eller «vestre parkveg». I de søndre deler av planområdet, hvor det er høy grunnvannstand, kan det aksepteres parkeringshus i usentrale/usjenerte deler av

utbyggingsområdet. Det settes særlige krav til utforming og skjerming.

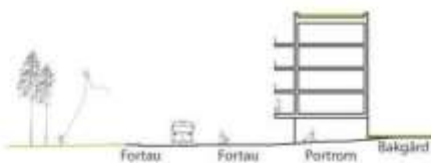
Leilighetsbygg som ligger innenfor et enkelt kvartal/byggeområde skal gis en helhetlig arkitektonisk utforming. Bygninger langs «østre parkveg» og «vestre parkveg» skal utformes slik at området ved endelig utbygging får et helhetlig arkitektonisk preg.

Gatesnitt bymessig bebyggelse

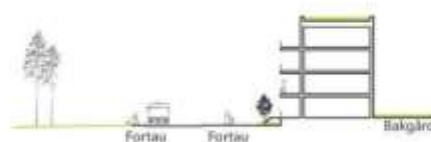
1. Østre parkveg
–bydelssentrum



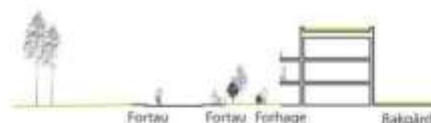
2. Østre
parkveg –
typisk snitt



3. Østre
parkveg –
typisk snitt



4. Østre
parkveg –
lavere tetthet



5. Vestre
parkveg –
typisk snitt



Illustrasjonen viser ulike snitt med bymessig bebyggelse.

1. Typisk snitt bydelssentrum Østre parkveg: Park og bredt fortau. Typologi med næringslokale / parkering. Bakgård på etasjenivå + 1.
2. Typisk snitt Østre parkveg: Park og bredt fortau. Typologi med felles portrom mot bakgård. Muliggjør leiligheter på etasje + 0,5 over gatenivå.
3. Typisk snitt Østre parkveg: Park og bredt fortau. Typologi med felles portrom mot bakgård. Muliggjør leiligheter på etasje + 0,5 over gatenivå. Buffersone mellom boenhet og fortau.
4. Typisk snitt Østre parkveg i område med lavere tetthet; park og bredt fortau. Typologi med

Kommunedelplan Gystadmarka - planbeskrivelse

- forhage. Grønn buffersone mellom boenhet og fortau.
5. Typisk snitt Vestre parkveg: Typologi byvilla med hage. Muliggjør leiligheter på etasje +0,5 over vei. Grønn buffersone mellom boenhet og fortau.

Rekkehus



Illustrasjon: Rekkehus-bebyggelse.

I alle delområder, tillates det oppført rekkehusbebyggelse i maksimalt tre etasjer. Rekkehusbebyggelse skal organiseres som avsluttede nabolag omkranset av naturlig vegetasjon langs dreneringsgrøfter samt eksisterende vegetasjon som bevares. God tilgang til vann langs dreneringsgrøftene samt området høye bonitet, tilsier at dette grepet vil gi gode forhold for fremvekst av ny naturlig vegetasjon. Nabolagene skal ikke ha mer enn 40 boenheter med hovedvekt på 20-30 boenheter.

Innenfor det enkelte byggeområde/prosjekt skal bebyggelsen fremstå med en helhetlig arkitektonisk utforming med tanke på materialbruk, fargebruk og volumoppbygging. Dette gjelder også carporter, garasjer, uteboder og gjerder. Bebyggelsen skal ha tre som fasademateriale. Hvert enkelt byggeområde skal organiseres med et felles tun. Lokal lekeplass, felles samlingssted og avfallsanlegg lokaliseres til disse tunene. Parkering løses i hovedsak på egen tomt med carport/garasje eller alternativt med fellesparkering. Gjesteparkering kan etableres i tilknytning til felles tun. Ved planlegging av rekkehusområdene skal det legges særskilt vekt på å unngå unødig arealbruk på vegstruktur.

Tun



Illustrasjon: Eksempel på tunbebyggelse

Alle delområder skal inneholde bebyggelse med ulike boligtyper organisert rundt et felles tun som kan benyttes av alle boenheter. Dette gjelder særlig i de nordøstlige delene av planområdet og i områder der det skal bevares eksisterende skog. Typologien egner seg også for kommunale byggeprogrammer slik som omsorgsboliger, barnehage mv.

Bebyggelse skal bestå av ulike typologier som ene- og tomannsboliger, rekkehus og mindre punkthus med en til fire boenheter. Det tillates frittstående eller kjedede bygninger på 1 til 4 etasjer. Innenfor det enkelte byggeområde skal bebyggelsen fremstå med en helhetlig arkitektonisk utforming. Dette gjelder også carporter, garasjer, uteboder og gjerder. Bebyggelsen skal ha tre som fasademateriale. Parkering for tun kan løses i felles parkeringsanlegg, på egen tomt eller ved kombinasjon av disse to.

Frittliggende boliger



Foto til høyre: Villa Savoye, enebolig i Frankrike, Poissy, tegnet av Le Corbusier i samarbeid med Pierre Jeanneret (1928–30).

Innenfor delområdene 4, 5, 6, 7 åpnes det i enkelte delfelt også opp for ene- eller tomannsboliger, frittliggende på egen tomt. Det bør legges vekt på en struktur hvor det ikke er sammenhengende felt på mer enn tre eneboliger før tomtestruktur må brytes av vegetasjonsbelte på minimum tre meter. Bebyggelsen kan være fra 1 til 3 etasjer. Det skal legges til rette for arkitektonisk frihet ved utforming av eneboliger. Det skal gis stor frihet mht. til gesimshøyde, formspråk og materialbruk.

3.1.6 Tjenesteområder - offentlig bebyggelse

Offentlige bygg i den nye bydelen har en viktig funksjon, og dette skal gjenspeiles i krav til høy kvalitet i arkitektonisk utforming. Det bør tilstrebes at offentlig byggeri ikke båndlegger store arealer i planområdet, men at offentlige bygg reguleres med lite fotavtrykk og formålstjenlig byggehøyder (maksimalt 5 etasjer). I framtiden bør hovedtyngden av parkering også løses ved etablering av parkeringshus ved større utbyggingsprosjekter.



Illustrasjon til venstre: områder aktuelle for offentlig bebyggelse.

Foto over: Fleretasjes skolebygg. Skole Leutschenbach, Zurich 2009. Arkitekt. Christian Kerez.

3.2 Forbindelse til Jessheim sentrum

Den fremtidige bydelen Gystadmarka vil kunne inneholde mellom 8.000 – 11.000 nye innbyggere. Forbindelsen til Jessheim sentrum blir viktig siden bydelen skal forholde seg til kultur-, handel- og servicetilbudet der. Gystadmarka er i dag noe vanskelig tilgjengelig med få kontaktpunkter mot gang- og sykkelveger inn til sentrumsbebyggelsen. Den nye «tverrvegen» som etableres i forlengelsen av Industrivegen (kulvert under jernbanen) og knyttes til Ringvegen, vil forbedre dette. Arbeidet er startet opp, og vegen er planlagt ferdigstilt i 2015. Denne vil styrke forbindelsen inn mot sentrum.

God forbindelse til Jessheim sentrum for gående og syklende er et viktig element i utviklingen av en ny bydel i Gystadmarka. Utbyggingen er av en slik størrelse at det er lagt inn krav om å etablere en "sykkelmotorveg" med adskilt gangveg for gående med en samlet bredde på 4-5 meter som vil både gå gjennom den nye bydelen og binde denne sammen med Jessheim sentrum (framgår av Byplanen). Dette vil være et tydelig signal om at det satses på sykkel som fremkomstmiddel. Det er ingen vesentlige høydeforskjeller mellom Gystadmarka og sentrum. Det er ønskelig med etablering av en bred gang- og sykkelbro over fv. 174 for å sikre en planfri og uhindret kryssing fra planområdet til østsiden av Brannmannsvegen.

Kommunedelplan Gystadmarka - planbeskrivelse



Illustrasjon: Prinsippkisse som viser forbindelsen til sentrum i form av gangveg og sykkelmotorveg. (Området ligger innenfor Byplanens avgrensning, og er kun en illustrasjon).



Illustrasjonsbilde: Forslag om ny gangbro for "sykkelmotorveg" og gangveg over fv. 174 ved dagens kryss mot Brannmannsvegen.



Illustrasjonsbilde: Forslag om ny grønn akse langs Brannmannsvegen. Grønn forbindelse inn mot sentrum krever at areal inn mot eksisterende næringsbebyggelse endres til grøntdrag, "sykkelmotorveg" / gangveg (se Byplanen).

I både Byplan Jessheim og kommunedelplan for Gystadmarka, legges det inn grønnstruktur med mulighet for etablering av en «sykkelmotorveg» fra Gystadmarka til jernbanen/sentrum (jf. kap. 3.6 om trafikk). En «blå og grønn tråd» kombinert med gang- og sykkelforbindelse fra Gystadmarka og helt inn i sentrum av byen, vil understreke Gystadmarkas betydning som del av Jessheim samt sette fokus på bydelens særpreget.

3.3 Landskap

3.3.1 Områdekarakter, dagens situasjon

Planområdet er omgitt av områder med tydelig forskjellig karakter. I nord og øst henvender planområdet seg mot kulturlandskap og skogsområder. De nordlige områdene, med Brennifjellet, er særlig viktige rekreasjonsarealer for Jessheims beboere. I vest er avgrensningen fv. 174 som danner en tydelig barriere da vegen kun kan krysses et fåtall steder. Mot nordvest, vest og sør ligger byggeområder (se også beskrivelse i kap. 1.1).

3.3.2 Kulturminnehensyn

Det er ikke registrert bevaringsverdige kulturminner innenfor planområdet.

3.3.3 Grøntdrag

Grøntdraget gjennom planområdet er det viktigste fellesarealet, og danner en sammenhengende struktur av ulike karakteristiske områder fra Jessheim sentrum i sør til skogen mot Brennifjellet i nord. Grøntdraget er det sammenbindende leddet i den nye bydelen, dit alle veger og stier leder, der boligtetthet og aktivitet er høyest. Gang- og sykkelforbindelser i grøntdraget forbinder alle deler av planområdet med Jessheim sentrum via en ny overgang over fv. 174. Overgangen skal legge til rette for en kontinuerlig grønnstruktur samtidig som den skal utgjøre en universell utformet overgang og dempe følelsen av at fylkesvegen danner en barriere.

Grøntdraget defineres som park, men skal bestå av eksisterende vegetasjon som bevares og ny skogsmessig beplantning med åpne områder/glenner samt system

Kommunedelplan Gystadmarka - planbeskrivelse

for håndtering av overvann. Det er et mål at området skal ha lav intensitet på drift og vedlikehold. Sentralt i parkdraget anlegges tjern (fordrøyningsbassenger). Dette skal utredes nærmere i en plan for overvann. Tjernene skal tilføre en ekstra rekreasjonsverdi til Gystadmarka, og må utformes slik at også nødvendig grad av sikkerhet ivaretas.

Grønndraget planlegges med gang- og sykkelstier, muligheter for skiløyper om vinteren, tjern og bekk. Det legges også opp til at det kan inneholde barnehager og en kirke/livssynsnøytralt bygg. Langs hele grønndraget defineres områder for lek og sport som skal utvikles i takt med utbyggingen av byggeområdene. Den sørlige delen av grønndraget omtales som Gystadmarka Bydelspark (G1) og den midtre delen omtales som Skogsparken (G2), lengst i nord er det muligheter for etablering av «balløkke» innenfor (G3).

I tillegg til dette er det i planforslaget (se plankart) lagt inn en sammenhengende grønnstruktur på 15 meters bredde i nord og vest som skal ivareta mulighetene for å opparbeide løypetrase og også være en buffer mellom boligområdene og arealer med aktiv landbruksdrift (i øst).



Foto: Øst for Gystadmarka skole.

3.3.4 Gystadmarka Bydelspark



Illustrasjon: Aksonometri av bydelsparken sett fra nord, Gystadmarka skole vises i det øverste høyre hjørne. Illustrasjonen viser bebyggelse på dagens parkeringsplass (ikke i planforslaget).

Den søndre delen av grøntdraget planlegges som en urban park, som vil bli mer opparbeidet i forhold til skogsparken lenger nord i området. Gystadmarka bydelspark vil ha skole, idrett og kultur på vestsiden, og butikker og bydelscenter med andre sentrumsfunksjoner på østsiden. Parken skal også romme bydelens hovedlekeplass.



Utsnitt fra kartet - Bydelsparken markert i gult. Illustrasjonsbilde til høyre.

Kommunedelplan Gystadmarka - planbeskrivelse



Illustrasjonsbilde: Gystadmarka bydelspark, fra forslaget "Neste Trinn" av White arkitekter AB fra arkitektkonkurransen.

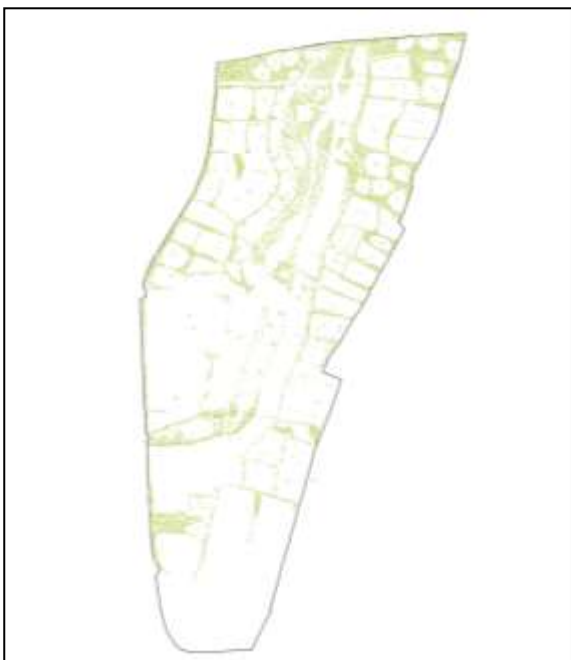
Gystadmarka bydelspark vil ha noen bearbejdede og harde flater. Parkrommet vil ha butikker og næring på den ene siden, og skole, idrett og kultur på den andre siden. Parkrommet skal framstå som intimt.

Under vises et eksempel av en nyere urban park i København.



Bildereferanser: Superkilen Parkdrag, Nørrebro København. Prosjektsamarbeid mellom tegnestuen Bjarke Ingels Group, kunstnergruppen Superflex og landskapsarkitektene Topotek1.

3.3.5 Oppdeling i teiger



Illustrasjonskart og bilde: Inndeling i teiger.

Kulturlandskapet på Romerike er et bølgende åkerlandskap avbrutt av frodige, grønne randsoner, bekker og raviner.

Åkerlandskapet dreneringsgrøfter danner grønne belter med løvskog. Disse beltene omkranser de ulike teigene og markerer grenser. De er rike biotoper, og de bidrar til lesningen av landskapsrom.

Høy grunnvannstand, og særlig behovet for håndtering av overflatevann, skaper behov for et godt dreneringssystem. Planområdet skal få et tilsvarende dreneringssystem som i kulturlandskapet. Grunne dreneringsgrøfter vil da avgrense nye «åkerlapper» eller teiger for grupper av bebyggelse slik at de omkranses av grønne randsoner med stedegen vegetasjon. Størrelsen på teigene varierer, men legges i hovedsak på ca. 20-40 boenheter med tett/lav bebyggelse. Større teiger vil gi mindre variasjon, men større utbyggingstrinn.

Over tid vil det vokse opp stedegne busker og trær langs dreneringsgrøftene som gir gode forhold for fugleliv og godt mikroklima i boligområdene. Geometrien for plassering av grøftene og formen på teigene hentes fra omkringliggende jordbruksområder. De skal være "organiske" i formen framfor strengt rettvinklede firkanter. Nettverket tilpasses lokalt for å skape variasjon, uformelle soner, skogholt, lekeplasser og stisystemer mellom boligteigene. Boligteigene bebygges med hovedsakelig tett/lav bebyggelse.

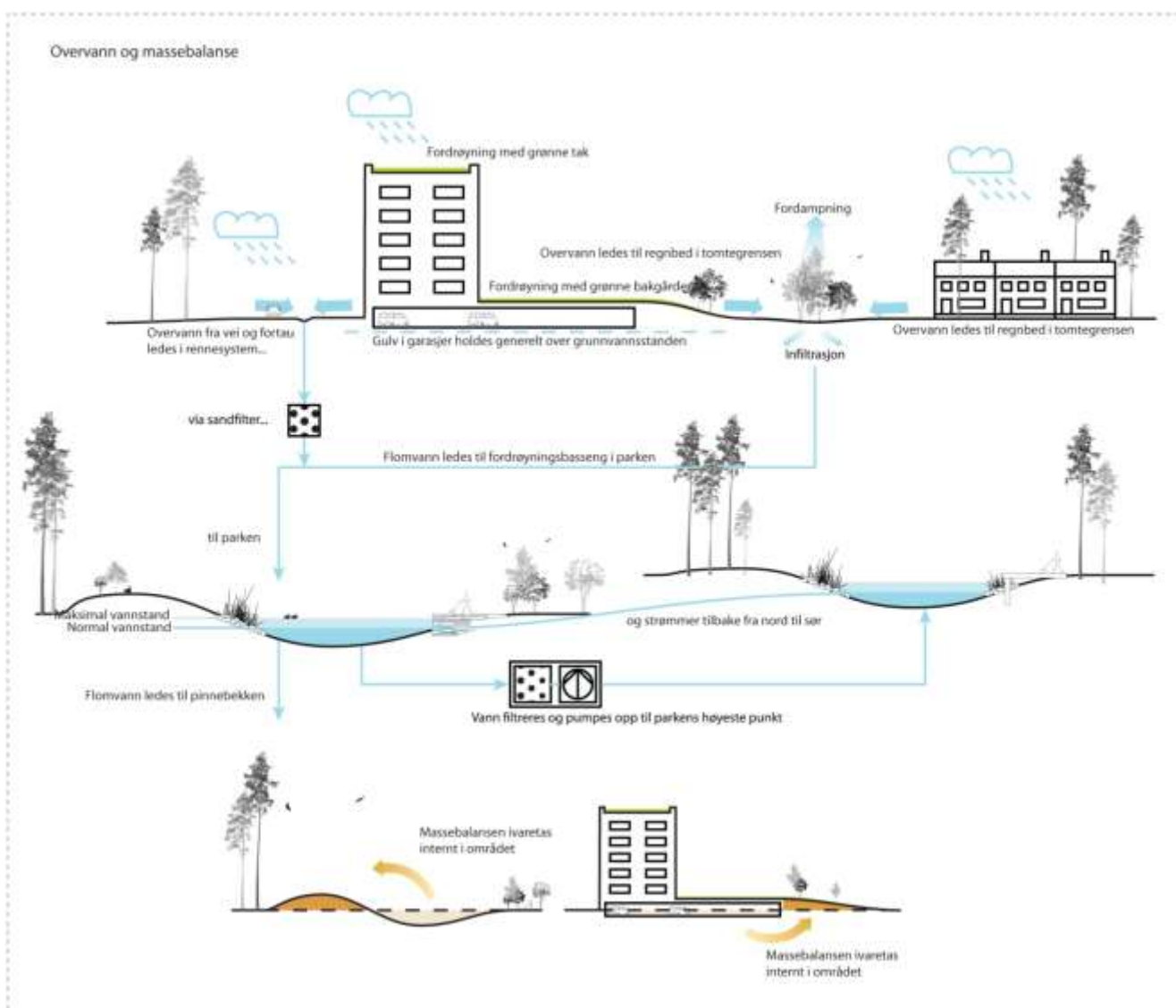
3.3.6 Overvannshåndtering

Overvannet skal ledes langs tomtegrensene i grunne grøfter/vannrenner og samles opp før det ledes ut mot tjern/vannspeil som etableres i Skogsparken og Gystadmarka Bydelspark. Tjernene/vannspeilene fungerer som fordrøyningsbassenger og skal utformes slik at de får høy rekreasjonskvalitet. Overvann fra harde flater (veger og fortau) filtreres gjennom sandfilter før det

Kommunedelplan Gystadmarka - planbeskrivelse

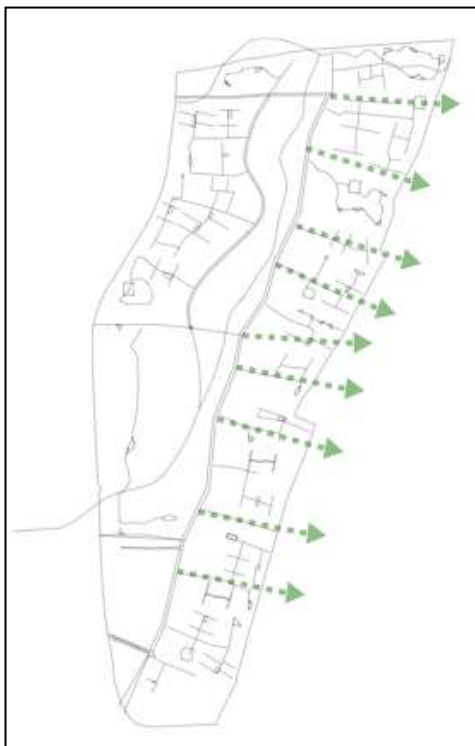
ledes ut i det samme systemet som øvrig overvann. For å sikre vannkvaliteten i tjernene/bassengene, skal vann pumpes kontinuerlig fra det sørligste tjernet til det nordligste og strømme tilbake fra nord mot sør. Overskuddsvann fra fordrøyningsdammene ledes ut av planområdet til Pinnebekken i sørøst.

Det må utarbeides en overordnet plan for overvannshåndtering, samt en rammeplan for vann og spillvannsledninger for planområdet. Planen for overvannshåndtering må være på plass før videre planlegging og utvikling av delområdene kan igangsettes. Rammeplanen for spillvann må også vurdere behovet for oppgradering av spillvannsledning mot Grønnvoll. Planen for overvann skal også omfatte utløpsledningen (kanalen) for overvann langs den gamle Myrvegen til Pinnebekken. Utløpsledningen (kanal) må krysse delområde 4 inn til Bydelsparken (G1). Dette må også ses i sammenheng med planleggingen av overvannshåndteringen. Grunnvannstanden i planområdet skal ikke senkes.



Prinsippkisse: Håndtering av overvann og massebalanse.

3.3.7 Kontakt med åkerlandskap



Kontakten med åkerlandskapet er et viktig premiss i utviklingen av bydelen Gystadmarka. Dette må det arbeides videre med i etterfølgende planarbeid, blant annet ved høyde og volumutforming, og at det sikres tydelige siktlinjer ut i jordbrukslandskapet i øst. Det er viktig at den høyere bebyggelsen ikke føles som en vegg.

Illustrasjon: Prinsippkisse siktlinjer/forbindelser til åkerlandskapet.

3.4 Folkehelse og universell utforming

3.4.1 Folkehelse

I henhold til plan- og bygningsloven § 3-1 skal kommunens planer fremme helse i befolkningen og motvirke sosiale helseforskjeller. Folkehelsearbeid er samfunnets samlede innsats for å fremme helse og forebygge sykdom. Folkehelseplan for Ullensaker kommune ble vedtatt i Kommunestyret 05.12.2011. I planarbeidet for Gystadmarka legges det vekt på gode boområder og møteplasser, deltakelse i kulturaktivitet og opplevelser, samt å sikre mulighetene for friluftsliv og idrett. Dette ved at det legges til rette for gode gang- og sykkelforbindelser internt i området, samt mot sentrum og Brennifjellet.

3.4.2 Universell utforming

Plan- og bygningsloven med tilhørende forskrifter stiller krav om at universell utforming skal ivaretas i plan- og byggesaksbehandlingen. Satsing på universell utforming er en sentral strategi i Ullensaker kommune og skal være et styrende prinsipp i planarbeidet.

Folkehelse og universell utforming ses i sammenheng med trafiksikkerhet som er omtalt under kapittel 3.6.5. Planområdet er relativt flatt, men krysningen av fv. 174 bør vies spesiell oppmerksomhet for å sikre at denne er tilgjengelig for alle personer med nedsatt funksjonsevne.

Utforming av parker og grøntdrag skal også sikre at alle, uavhengig av funksjonsevne, skal kunne ta del i ulike aktiviteter.

3.5 Barn og unges interesser, oppvekstmiljø og møteplasser

3.5.1 Skoler og barnehager

I planområdet er det i dag en barneskole og en barnehage: Gystadmarka skole og Doremi barnehage. Elevene på Gystadmarka skole kommer i dag fra tilgrensende boligområder. Ved tilrettelegging av nye boligområder i Gystadmarka, vil skole- og barnehagekapasiteten måtte utvides parallelt med boligbyggingen. Dette må også inkludere arealer til egen avdeling for Ullensaker kulturskole, alternativt må dette ivaretas i et separat bydelshus e.l.

Gystadmarka skole skal utvides gjennom tilbygg. Det er også satt av tomt til ny barneskole nord i planområdet (område 7). I forbindelse med utviklingen av nordre del av området må det gjøres vurderinger av behovet for idrettsanlegg/treningsflater. Nordre del av grønnstrukturen kan være aktuell for denne typen bruk, i kommunedelplanen er område G3 av den grunn kalt «balløkka».

Som nevnt i beskrivelsen av delområde 2 og 3 (kap. 3.1.3) er det muligheter for etablering ny ungdomsskole, eller eventuell ny videregående skole/høyskole innenfor området, i nærheten av eksisterende og planlagte idrettsanlegg og Gystadmarka barneskole. Ved videre utbygging av skoler og barnehager innenfor planområdet må tomtearealene utnyttes effektivt. Mer kompakte moderne løsninger i minimum 3-4 etasjer med begrensede parkerings- og utearealer bør vurderes. Skogsparken og Gystadmarka bydelspark vil tilføre disse skolene attraktive utearealer og det ligger til rette for sambruk av parkeringskapasitet. Dermed reduseres behovet for utearealer og parkering eksklusivt tilknyttet skolene. Det må legges vekt på trafikksikre løsninger i forbindelse med «vestre parkveg» og Markavegen i den videre detaljplanleggingen av området.



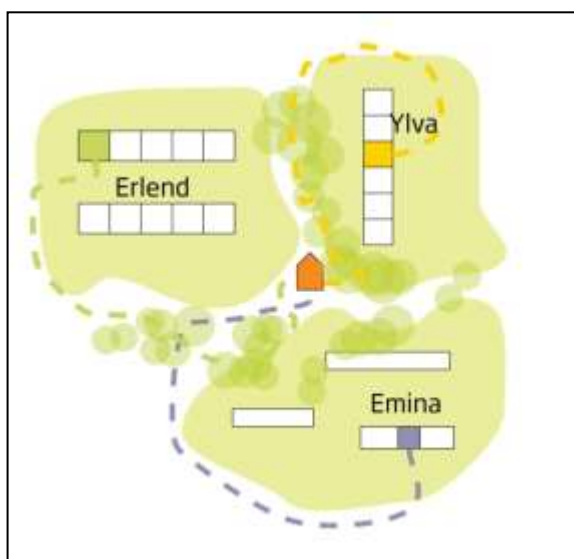
Foto: Ved Gystadmarka skole.

Skolene får en sentral beliggenhet med kort og trygg skoleveg fra alle deler av planområdet. Skolene får enkel tilgang til turområdene nord for planområdet via grøntdraget gjennom området. Det er i dag opparbeidet en turveg/løypetrase østover fra Gystadmarka skole som krysser kanalen på en bro før den går videre nordover langs skogkanten og møter eksisterende stier/skogsbilveger. I planforslaget ligger det til rette for reetablering av denne i ytterkant av planområdet (G8). Det avsettes arealer til to barnehager (to av områdene T2, T3 og T4) inne i selve grøntdraget og tre i boligområdene (T5, T6 og T8). Som *supplement* til egne fullverdige utearealer, vil barnehagene også kunne nytte av de sentralt plasserte lekeplassene og naturelementer i bydelens parkdrag. Det vil videre være kort veg til Jessheim sentrum og turområdene ved Brennifjellet for ekskursjoner.

3.5.2 Møteplasser i nærmiljøet

Møteplassene for barn og unge i Gystadmarka er planlagt i et hierarki. - Fra små møteplasser rett utenfor boligen til spesielt attraktive møteplasser, eksempelvis knyttet til idrettsaktiviteter, som vil tiltrekke seg barn og unge fra øvrige deler av Jessheim og kommunen.

Småhusbebyggelsen skal få private hager, og blokkbebyggelsen skal få romslige og attraktive utearealer som egner seg for trygg lek. I forbindelse med hver gruppe av boliger, skal det anlegges mindre lokale lekeplasser. De grønne bufferne mellom boligområdene utgjør uformelle og naturbaserte arealer som kan utforskes av litt større barn.



Illustrasjon: Nærhet til møteplasser i nærmiljøet.

Skolene og idrettsanleggene sentralt i planområdet blir særlig attraktive møteplasser for barn og unge. Idrettsanleggene vil i tillegg tiltrekke seg barn og unge fra andre deler av kommunen. Skatepark plasseres i tilknytning til idrettsanlegget.

Tjernene/vannspeilene kan gi mulighet for alternative rekreasjonsformål. I den sammenheng kan en «kabelbane» i tilknytning til et av tjernene i skogsparken være interessant. Kabelbane bygger enkelt forklart på samme prinsippet som skitrekke. Et slikt anlegg består av et vannelement og en kabelbane der utøveren blir dratt etter på vannski eller wakeboard forbi små og store rails og flere hopp.

Kommunedelplan Gystadmarka - planbeskrivelse



Illustrasjon og bilder: Kabelbane kan være et flott element i parken.

Trygge gang- og sykkelforbindelser og gode bussforbindelser til Jessheim sentrum og turområdene mot Brennifjellet, utvider barn og unges aksjonsradius. Disse forbindelsene gir også barn og unge som bor i tilgrensende områder bedre forhold.

Et bydelshus bør vurderes. Et bydelshus vil være en viktig møteplass, og kunne romme større og mindre arrangementer av ulik karakter. Dette bør være i nærheten av tyngdepunktet i området, ved bydelsparken. Bydelshuset må ses i sammenheng med de funksjoner som ivaretas av skolene, herunder utbygging av ny ungdomsskole.

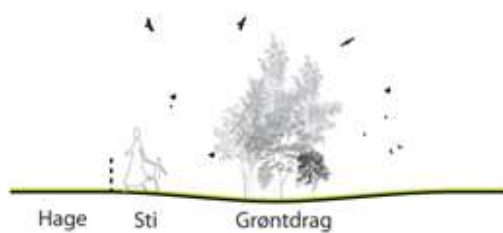
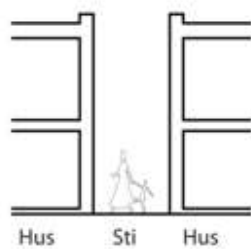
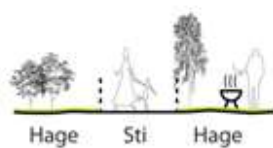


Illustrasjon: Utsnitt fra kartet – Bydelshus og Kirkebygget ute i naturparken.

En eventuell ny kirke bør ha ro og rom rundt seg for å sørge for verdige rammer rundt markeringer av livets overganger. I planforslaget er det lagt inn to alternativer for lokalisering av kirke, T2 og T4, som begge ligger i «Skogsparken» (nordre del av grøntdraget). Alternativ bruk av området som ikke skal brukes til kirke mv, er barnehage. Det bør også vurderes en kirke som kan kombineres med byens behov for et livssynsnøytralt bygg. Etablering må også ses i sammenheng med planene for utvidelse av kirken i Rådhusvegen. I tillegg må problemstillingen ses i sammenheng med behovet for ny gravplass, som vil vurderes i arbeidet med kommuneplanen. Gystadmarka er ikke egnet for dette formålet (bl.a. høy grunnvannstand).

Prinsipielle stisnitt

Typisk snitt for stisystem i boligområdene. Prinsippet baserer seg på at bevegelse langs internsti/joggeløype vil gi mange varierte situasjoner,



3.6 Trafikk og kollektivtransport

Et overordnet mål i Nasjonal transportplan for 2010-2019 er at det skal gjøres attraktivt å benytte miljøvennlige transportformer, dvs. bruken av personbil skal reduseres. Det må legges til rette for at en størst mulig andel av trafikkveksten må tas kollektivt eller av gående og syklende.

En av hovedsatsningene er å gjøre overgang mellom transportformer så smidig som mulig. Det er dermed særlig viktig å sikre gode forbindelser til fots og sykkel, samt busstilbudet langs fv. 174 fra boligene i Gystadmarka til jernbanestasjonen (Nordby stasjon og sentrum) og tilbudene i Jessheim sentrum.



Foto: Parkert sykkel på Gystadmarka.

3.6.1 Gang- og sykkelforbindelser

Gystadmarka er tilnærmet flatt og dermed godt egnet for sykling. Gående og syklende skal kunne benytte alle deler av vegsystemet, både langs kjøreveger og egne gang- og sykkelveger. Gang- og sykkelvegnettet skal være universelt utformet og legge til rette for gode forbindelser til Jessheim sentrum via grøntdraget gjennom Jessheim næringspark, og til de tilliggende bydelene samt turområdene nord og sør for planområdet. Dette krever nye overganger over jernbanen og fv. 174. Økt kapasitet for sykkelparkering under tak ved Jessheim jernbanestasjon vil bidra til bedre forhold for syklister. Planforslaget setter krav om etablering av sykkelparkering i forbindelse med boliger.

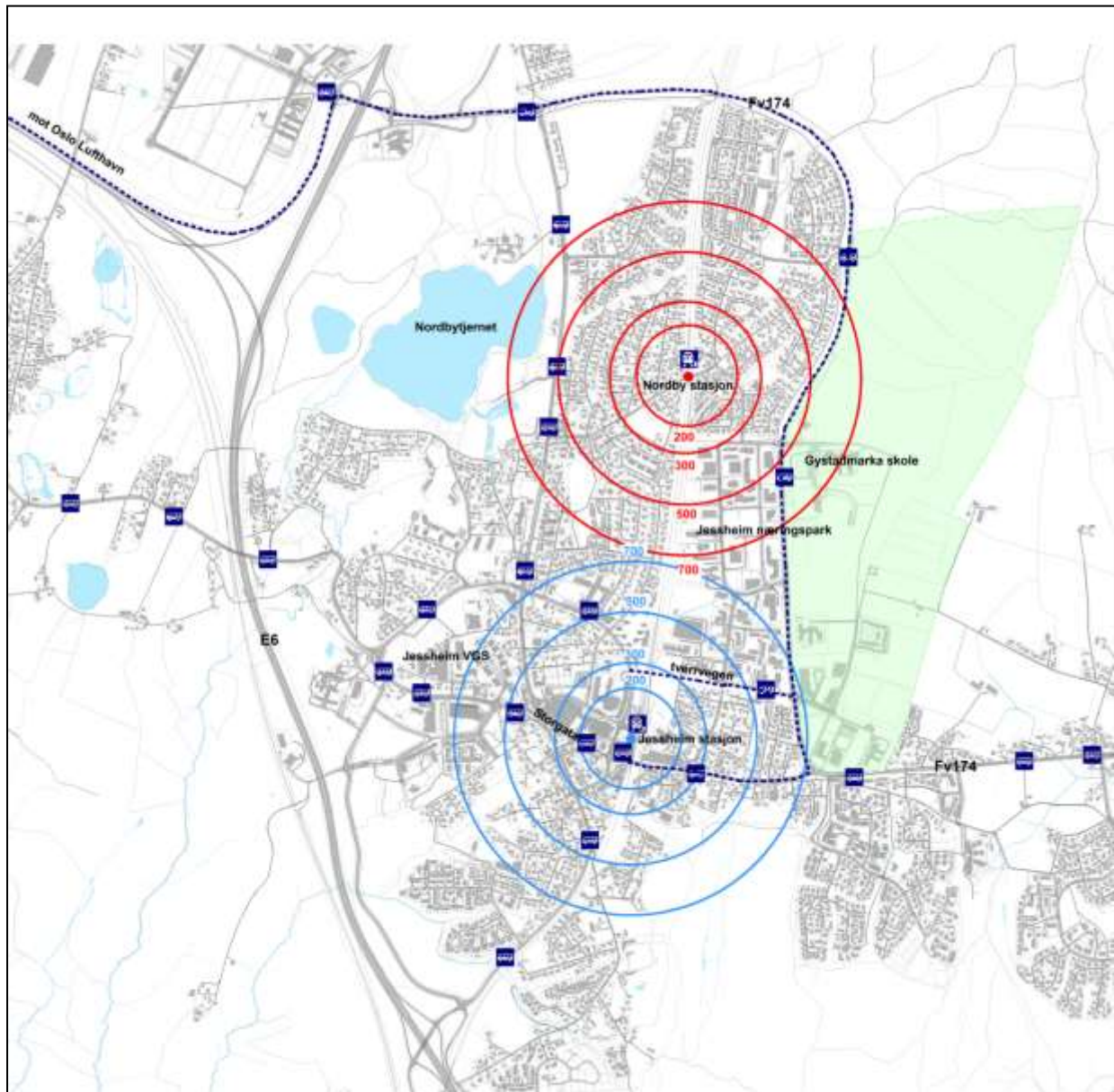
Gang- og sykkelveger i parkene tilfører rekreasjonsmuligheter og muligheter for å variere sykkelrutene for beboerne. Til sammen bidrar gang- og sykkelnettet til trygge skoleveger, et realistisk alternativ til bilkjøring, samt gode muligheter for rekreasjon og mosjon.

Det anlegges fortau langs hovedvegene og adkomstvegene fram til småhusfeltene, se forslag til vegprofiler i planretningslinjene. Inne i småhusfeltene (under 30 boenheter) skilles ikke fotgjengere og biler, hvilket forutsetter lav fart og

godt samspill mellom bilister og myke trafikanter. Småhusfeltene bindes innbyrdes sammen ved stier. Disse stiene gir barn og voksne kort veg til naboer og kan i tillegg benyttes som joggeløyper.

3.6.2 Kollektivtransport

Kollektivtilbudet rundt Gystadmarka inkluderer per i dag flere bussholdeplasser langs med fv. 174, syd og vest for planområdet. I tillegg er det både buss og togforbindelser fra Jessheim stasjon og Nordby stasjon.



Kart: Kollektivtilbudet på Jessheim, samt oversikt over avstander fra Jessheim stasjon og Nordby stasjon.



På sikt, og i tråd med utviklingen av den nye bydelen, foreslås det å opprette en busstrasé gjennom området. Denne bør gå langs de tettest bebygde delene av planen og skal betjene boliger, næringslokaler, idrettsanlegg og skoler på en effektiv måte.

Illustrasjon: Mulig buss-sløyfe innenfor planområdet.

3.6.3 Vegsystem

Vegstrukturen består av følgende hierarki:

- overordnet vegnett (hovedveger)
- samleveger
- lokale boligater (adkomstveger)

Tverrprofiler for de viktigste vegene innenfor Gystadmarka

«Østre parkveg», øst for det sentrale grøntdraget, er hovedforbindelsen inne i planområdet. Det lange strekket fra nord til sør deles opp i flere sekvenser ved at vegen bukker seg. Dette skaper visuell variasjon gjennom varierende perspektiver og forsvinningspunkter når en beveger seg innover i området. Likeledes snor «Vestre parkveg» seg på andre siden av den blå- og grønne aksene og kobler seg til eksisterende Myrvegen i sør, ved Gystadmyr bo- og aktivitetssenter.

Vegene vil ha forskjellige tverrprofiler avhengig av trafikkmengder og funksjon de skal ha i vegnettet. Det er som nevnt utarbeidet vegprofiler (tverrsnitt) for de viktigste vegene, jf. § 12 i planbestemmelsene.

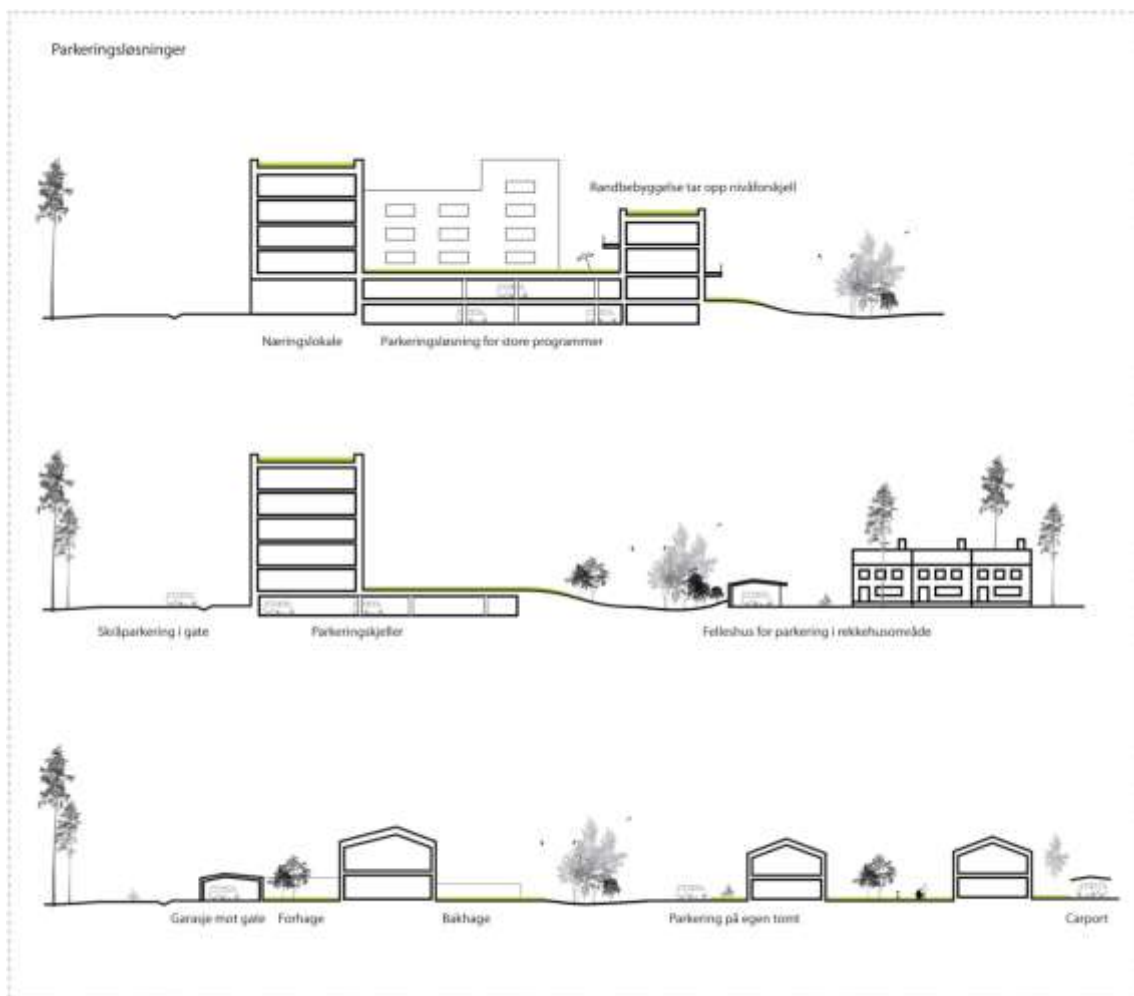
3.6.4 Parkering

Størst mulig andel av trafikken må tas kollektivt eller av gående og syklende, men selv med restriktive parkeringsnormer vil området trenge parkeringsmuligheter. Parkeringsplassene lokaliseres i større parkeringshus og parkeringskjellere av hensyn til arealeffektiviteten i bydelen. Innenfor delområde 3 legges det opp til sambruk.

Parkeringsnormene er slik at de er angitt som maksimalnormer for kombinerte formål.

Parkeringsnormen

Det er lagt inn en restriktiv parkeringsnorm (jf. planbestemmelsene § 6.10) som viderefører bestemmelsene i forslag til byplan. Tanken er å redusere biltrafikken fra Gystadmarka samtidig som arealbeslaget reduseres mest mulig. En parkeringsnorm som angir færre parkeringsplasser vil videre være gunstig for utbyggere da etablering av for eksempel p-kjellere under grunnvannstand i Jessheim kan være dyrt.



Illustrasjon: Diagram som viser mulige parkeringsløsninger.

Innenfor Gystadmarka skal parkering primært legges til parkeringskjeller. Eventuelle nødvendige parkeringsanlegg på markplan skal plasseres tilbaketrukket, fortrinnsvis bak bebyggelsen. Boligblokker skal ha tilhørende p-kjeller under boligene og eventuelt under lodd/gårdsplass. Ved parkeringshus skal første etasje, dersom denne ligger mot offentlig gate, ha publikumsrettet virksomhet. Lokalisering av større parkeringsanlegg skal skje i nær tilknytning til samlevegnettet.

Innkjøring til parkeringen skal være fra nord eller sør, det vil si fra hovedadkomstvegene. Rekkehus og småhus får tilhørende parkering på egen tomt eller i felles anlegg for hver mindre gruppe av hus. Besøksparkering legges i forbindelse med utendørs fellesareal.

3.6.5 Trafikksikkerhet



Det er planlagt tre adkomster fra fv.174 for biltrafikk (A, B og C). Redusert hastighet inne i planområdet (eksempelvis 40 km/t) skal bidra til å redusere gjennomgangstrafikk langs «Østre parkveg» og bidra til å lede trafikken direkte ut på tilknytningene til fylkesvegen.

I planen er det sikret areal for mulig utvidelse av fv. 174 med kollektivfelt. Det er lagt inn grøntstrukturformål innenfor byggegrensen nord for Markavegen.

God tilrettelegging for kollektivtransport samt for gående og syklende, vil redusere trafikkb belastningen ytterligere inne i planområdet. Redusert trafikk i planområdet er et viktig tiltak for å bidra til sikrere ferdsel for fotgjengere og syklende.

Adkomst til småhusområdene legges inn via blindveger og sløyfer slik at en unngår gjennomgangstrafikk inne i boligfeltene.

Illustrasjon: Oversikt fremtidig vegnett (adkomst D er ikke aktuell).

3.6.6 Støy og luftforurensning

Områdene som ligger helt inntil fv. 174 er påvirket av trafikkstøy. Disse ligger innenfor gul sone, dvs. L_{den} 55 – 64 dB. Skjerming mot støy fra riks- og fylkesveger for eksisterende bebyggelse er anleggseiers ansvar. Det vil i praksis si Statens vegvesen. Forurensningsforskriften pålegger anleggseier løpende (minst hvert 5. år) å vurdere støyforholdene og om nødvendig iverksette nødvendige avbøtende tiltak.

Generelt er vegtrafikk og vedfyring de viktigste faktorene som påvirker luftkvaliteten negativt, vegtrafikk og vedfyring. Med hensyn til luftkvalitet vil erfaringsmessig en trafikkmengde på over 8000 (ÅDT) være negativ. Redusert fart og bruk av piggfrie vinterdekk er med på å redusere luftforurensningen, noe som også vil være gunstig i forhold til støy. Imidlertid vil det være nødvendig med støyreducerende tiltak, enten som valler, skjærmer eller ved at en benytter bygningskropper som skjerming.

Områder som er påvirket av støy og luftforurensning er som regel ganske sammenfallende. Med hensyn til luftforurensning er gul sone normalt ikke helseskadelig for friske personer, men kan være det for personer med sykdommer i luftveiene og hjerte-/karsykdommer.

Byggeområder langs fv. 174 kan skjermes for støy med en jordvoll som eventuelt beplantes med trær.



Foto: Fv. 174 nordover fra innkjøring til Gystadmarka skole.

Vegstøy og luftforurensning fra interne veger i Gystadmarka

Optimal tilrettelegging for kollektivtransport og sykling samt hastighetsbegrensning til 40 eller 30 km/t skal redusere trafikkstøy internt i planområdet. Vanlig personbiltrafikk internt i boligområder utgjør vanligvis ikke noe støyproblem.

Luftforurensninger lokalt i slike områder har som nevnt over vedfyring og vegtrafikk som kilde. Normalt er trafikkmengdene så små at forurensning fra trafikk ikke utgjør noe problem. Trær langs kjøreveger og hastighetsbegrensning reduserer problematikk knyttet til vegstøv. Med hensyn til luftforurensning fra oppvarming kan dette reduseres ved at det etableres varmeløsninger som eliminerer behovet for eget ildsted i den enkelte bolig, eller ved at det kun tillates løsninger som ikke gir økt partikkelforurensning lokalt.

3.6.7 Overvann og grunnvann

Overvann fra veger og andre tette flater skal behandles lokalt ved at det renses gjennom sandfilter og ledes videre til infiltrasjon i grunnen og til tjernene/vannspeilene i parkene. Dette medfører at en bør unngå salting av vegene innenfor planområdet. Dersom de allikevel saltes, må det etableres et konvensjonelt system for vegavrenning.

I planbestemmelsenes § 2 er det satt krav om lokal overvannshåndtering. I rekkefølgebestemmelsenes § 4 er det krav om at det skal utarbeides en overordnet plan for håndtering av overvann innenfor planområdet før planlegging og utbygging av delområdene kan igangsettes. Det overordnede kravet i rekkefølgebestemmelsene er videreført ved krav om opparbeidelsestidspunkt for infrastruktur i de enkelte delområder. Overvann skal føres østover og det er viktig

at den overordnede planen også omfatter utløpsledningen (kanalen) langs gamle Myrvegen til Pinnebekken.

Generelt skal grunnvannet i planområdet ikke senkes. Dersom det skulle bli nødvendig med en lokal grunnvannssenkning i forbindelse med bygging av konstruksjoner under grunnvannsnivå kan dette skje under forutsetning av at grunnvannet «slippes» tilbake.

3.6.8 Energibruk

Med unntak av en mindre del i det nordøstre hjørnet, ligger så godt som hele planområdet ligger innenfor konsesjonsområde for fjernvarme på Jessheim. Konsesjonæren Hafslund Varme AS, har meddelt at de ikke lenger finner det regningssvarende å bygge ut fjernvarme på Jessheim. Med mindre andre aktører overtar konsesjonen vil det ikke bli etablert fjernvarmenett i området. I videre reguleringsarbeid bør det derfor vurderes særskilte krav til lav energibruk i ny bebyggelse, eksempelvis ved å kreve energiklasse A eller passivhus-standard. En slik framtidrettet løsning kan gi betydelig miljømessig, driftsmessig og økonomisk gevinst over tid.

3.7 Eiendomsstruktur og muligheter for jordskifte

Det er totalt om lag 50 eiendommer innenfor planområdet. Hoveddelen av Ullensaker kommunes eiendom gnr.7 bnr. 13 ligger innenfor området. I tillegg kommer Gystadmarka skole (gnr. 7/199). Kommunedelplanen forholder seg ikke til de eksisterende eiendomsgrensene innenfor de delene av planområdet som ikke tidligere er regulert (om lag 20 eiendommer). Det legges til rette for mulig gjennomføring av urbant jordskifte gjennom hensynssone i kommunedelplanen. Gjennom jordskifte ses verdier og kostnader i sammenheng og det kan gjøres endringer i eiendomsstrukturen for å sikre en mer tjenlig utforming.

Jordskiftelovverket har som ufravikelig prinsipp om at ingen skal tape på et jordskifte. Med nevnte hensynssone senkes kravet til flertall. Jordskifte er et institutt som kan nyttes dersom ikke aktørene selv finner gode løsninger. Jordskifte kan kun kreves av grunneiere innenfor området.

Vedlegg:

- konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse
- arealoversikt.